

## MINUTA DO PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO EM SÉRIE ÚNICA DO

# WARREN VECTIS SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/ME nº 43.440.579/0001-16

Administrado por

## WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA.

No montante de, inicialmente, até

### R\$ 100.000.000,00

(cem milhões de reais)

Valor unitário das Cotas: R\$ 100,00 (cem reais) ("Preço de Emissão")

Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida): R\$ 3,42 (três reais e quarenta e dois centavos), por Cota efetivamente integralizada  
Preço de Integralização por Cota: R\$ 103,42 (cento e três reais e quarenta e dois centavos) por Cota subscrita ("Preço de Integralização por Cota")  
Quantidade de Cotas inicialmente ofertadas: até 1.000.000 (um milhão) de Cotas

Código ISIN: [X]

Código de Negociação: [X]

Registro da Oferta na CVM: [X], concedido em [X] de [X] de 2022

Registro de Funcionamento do Fundo sob o Código CVM nº [X], concedido em [X] de [X] de 2021 por meio do Ofício CVM/SIN GIE nº [X], de [X] de [X] de 2021

Classificação na ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários

Tipo ANBIMA: FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa

Segmento de Atuação: Títulos e Valores Mobiliários

O WARREN VECTIS SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ("Fundo"), administrado pela WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 92.875.780/0001-31, com endereço na Av. Osvaldo Aranha, nº 720, Conj. 201, Bairro Bom Fim, CEP: 90.035-191, na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul instituição autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 9.310 de 10 de maio de 2007 ("Administrador") e gerido pela VECTIS GESTÃO DE RECURSOS LTDA., sociedade empresária limitada com sede Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, nº 758, 13º andar, conjunto 12, habilitada para a administração de carteiras de fundos de investimento conforme Ato Declaratório CVM nº 11.455, de 21 de dezembro de 2010, e inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.620.044/0001-01 ("Gestor") está realizando uma oferta pública de distribuição de até 1.000.000 (um milhão), em classe e série únicas, de cotas nominativas e escriturais todas com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), na data da primeira integralização de Cotas ("Quantidade Inicial de Cotas" e "Cotas", respectivamente), sem considerar o Lote Adicional (abaixo definido), perfazendo o montante total de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("Montante Total da Oferta"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, sob o regime de melhores esforços de colocação nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (respectivamente, "Instrução CVM 472" e "Oferta").

Além disso, quando da subscrição e integralização das Cotas, será devido pelo investidor o pagamento da Taxa de Distribuição Primária, equivalente a um percentual fixo de 3,42% (três inteiros e quarenta e dois centésimos por cento), equivalente R\$ 3,42 (três reais e quarenta e dois centavos), sobre o valor unitário da Cota ("Taxa de Distribuição Primária").

A Oferta é coordenada pelo Administrador, acima qualificado, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder").

O Montante Total da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte inteiros por cento), ou seja, em até R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), correspondente a até 200.000 (duzentas mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas ("Cotas do Lote Adicional"), conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400, tudo em conformidade com as disposições estabelecidas no Contrato de Distribuição, no Regulamento, neste Prospecto Definitivo (conforme definidos abaixo) e na legislação vigente. As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta e, caso sejam emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelas Instituições Participantes da Oferta (conforme definido abaixo), observado que este montante consta sem o acréscimo da taxa de distribuição primária.

	Preço de Emissão (R\$)(*)	Taxa de Distribuição Primária (%)(**)	Total (R\$)(****)
Por Cota da 1ª Emissão	100,00	3,42%	103,42
Volume Total da Oferta	100.000.000,00	3,42%	103.420.000,00

(\*) O valor em reais do Preço de Emissão por Cota.

(\*\*) A porcentagem equivalente à Taxa de Distribuição Primária, a qual não integra o Preço de Emissão por Cota.

(\*\*\*) O valor em reais da Taxa de Distribuição Primária, considerando o valor unitário da Cota, que não integra o Preço de Emissão por Cota.

(\*\*\*\*) O valor em reais equivalente ao somatório do Preço de Emissão por Cota e da Taxa de Distribuição Primária, considerando o valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), na Data de Emissão.

A Oferta admitirá, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a subscrição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, conforme definido a seguir. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas. A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de Cotas, no montante mínimo de 200.000 (duzentas mil) Cotas, correspondentes a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), na Data de Liquidação, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Mínimo da Oferta"). As Cotas serão colocadas em regime de melhores esforços de colocação pelo Administrador. Após atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, a critério do Administrador, observado o Período de Colocação (conforme definido abaixo). Para investimento no Fundo, no âmbito desta Oferta, o valor mínimo de investimento será de 01 (uma) Cota, perfazendo o valor total de aplicação mínimo de investimento de R\$103,42 (cento e três reais e quarenta e dois centavos), com a inclusão da Taxa de Distribuição Primária, ao passo que não haverá valor máximo de investimento, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta, observado o disposto no Regulamento. Será admissível o recebimento de reservas a partir da data a ser indicada no novo aviso ao mercado, datado de [X] de [X] de 2022, para subscrição das Cotas, conforme procedimento definido neste Prospecto, as quais somente serão confirmadas pelo subscritor após o início do período de distribuição. As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional na Data de Liquidação, a qual, conforme o cronograma tentativo da Oferta que consta da Página 20 deste Prospecto está prevista para ocorrer no dia, e será informada em caráter definitivo ao Investidor por meio do anúncio de início da Oferta.

O Fundo foi constituído com prazo determinado de duração, por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Warren Shelter 51 Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Investimento no Exterior", celebrado pelo Administrador em 30 de agosto de 2021 ("Instrumento de Constituição"). A Emissão, a Oferta, o Preço de Emissão, a distribuição pública das Cotas e as demais características da Oferta foram aprovados por meio do "Ato de Deliberação de Primeira Alteração do Fundo Warren Shelter 51 Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Investimento no Exterior", em 20 de setembro de 2021, posteriormente reafirmado nos termos do "Ato de Deliberação de Segunda Alteração do Fundo de Investimento Imobiliário Warren LOOP -FII divulgado em 25 de fevereiro de 2022 ("Ato do Administrador de Aprovação da Oferta").

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário constituído de acordo com a Lei nº 8.668/93, a Instrução CVM 472, com as disposições contidas no Regulamento e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.

REGISTRO DA OFERTA NA CVM: A OFERTA FOI APROVADA E REGISTRADA NA CVM SOB O Nº [X], EM [X] DE [X] DE [X].

As Cotas foram registradas: (i) para distribuição, no mercado primário, por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"); e (ii) listadas para negociação no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, observado o disposto neste prospecto ("Prospecto") e no Regulamento. As Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

O Fundo, nos termos do Regulamento, poderá receber recursos de Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a Política de Investimento do Fundo e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em fundos de investimento imobiliário, sendo permitida a colocação para pessoas que sejam consideradas Pessoas Vinculadas. O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e ganho de capital, mediante a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas Cotas (conforme abaixo definido na política do Fundo), tendo como intuito investir acima de 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido do Fundo em Ativos Alvo (conforme definido no Artigo 3º na Política de Investimento do Fundo, disposto no Regulamento do Fundo), sendo que a proporção remanescente poderá ser alocada nos Ativos Remanescentes descritos na política do Fundo disposta no Regulamento.

Todo Cotista, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio de Termo de Adesão, que recebeu exemplar deste Prospecto e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, da sua política de investimento, da composição da carteira do Fundo, da Taxa de Administração devida ao Administrador, dos riscos associados ao investimento no Fundo e da possibilidade de ocorrência de variação e perda do Patrimônio Líquido, e, consequentemente, de perda do capital, PARCIAL OU TOTAL, INVESTIDO PELO INVESTIDOR.

"A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DESTA FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS."

"A RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTANTE DO ANEXO II A ESTE PROSPECTO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DE SUAS PARTES RELACIONADAS, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. ADEMAIS, DIVERSOS FATORES PODERÃO AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO, NOTADAMENTE CONFORME DESCRITO NO REGULAMENTO E NOS DOCUMENTOS DA OFERTA."

"OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO 6 "FATORES DE RISCO" DESTA PROSPECTO, NAS PÁGINAS [42] A [50] PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS."

"O PROSPECTO PRELIMINAR ESTARÁ DISPONÍVEL PARA OS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO NAS SEDES DO COORDENADOR LÍDER E DO(S) COORDENADOR(ES) CONTRATADO(S) SE HOUVER E DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA. VEJA OUTROS AVISOS IMPORTANTES NA PÁGINA SEGUINTE DESTA PROSPECTO PRELIMINAR."

"ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS."

"O INVESTIMENTO DO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR."

"ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU REGISTRO DA OFERTA DE EMISSÃO DAS COTAS DESTA FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS."

"A CVM NÃO GARANTE A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS E, TAMPOUCO, FAZ JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS."

"NÃO HÁ GARANTIA DE QUE ESTE FUNDO TERÁ O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO PARA FUNDOS DE LONGO PRAZO. PARA INFORMAÇÕES ADICIONAIS SOBRE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AO FUNDO E AOS SEUS COTISTAS, OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO, NAS PÁGINAS 14 e 15."

"AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, MAS NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTA PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO."

"CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES FUTURAS: QUAISQUER EXPECTATIVAS DE RECEBIMENTO DE FLUXOS DE CAIXA ADVINDOS DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS ADQUIRIDOS, PREVISÕES E ESTIMATIVAS AQUI CONTIDAS SÃO PREVISÕES E SE BASEIAM EM CERTAS PREMISAS QUE O ADMINISTRADOR CONSIDERA RAZOÁVEIS. EXPECTATIVAS SÃO, POR NATUREZA, ESPECULATIVAS, E É POSSÍVEL QUE ALGUMAS OU TODAS AS PREMISAS EM QUE SE BASEIAM AS EXPECTATIVAS NÃO SE CONCRETIZEM OU DIFIRAM SUBSTANCIALMENTE DOS RESULTADOS EFETIVOS. NESSE SENTIDO, AS EXPECTATIVAS SÃO APENAS ESTIMATIVAS. RESULTADOS EFETIVOS PODEM DIFERIR DAS EXPECTATIVAS, E TAIS DIFERENÇAS PODEM ACARRETTAR PREJUÍZO PARA O FUNDO E PARA SEUS COTISTAS."

"QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, A OFERTA E ESTE PROSPECTO PRELIMINAR PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AO ADMINISTRADOR E À CVM."



**COORDENADOR LÍDER, ADMINISTRADOR,  
CUSTODIANTE E ESCRITURADORA**



**ASSESSOR LEGAL DA OFERTA**



**GESTOR**



**CONSULTOR ESPECIALIZADO**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**AS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DEVERÃO SER SUBSCRITAS ATÉ A DATA DE ENCERRAMENTO DA OFERTA.**

**TUDO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO, QUE RECEBEU EXEMPLAR DESTES PROSPECTO E DO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DA TAXA DE PERFORMANCE DEVIDAS, BEM COMO DOS FATORES DE RISCOS AOS QUAIS O FUNDO ESTÁ SUJEITO, DESCRITOS NA SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTES PROSPECTO, NAS PÁGINAS [●].**

**AVISOS IMPORTANTES:**

O PROSPECTO DEFINITIVO SERÁ DIVULGADO AOS INVESTIDORES DURANTE O PRAZO DE COLOCAÇÃO DAS COTAS, OU SEJA, APENAS APÓS A CONCESSÃO DO REGISTRO DEFINITIVO DA OFERTA PELA CVM E DA DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE INÍCIO DA OFERTA.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS A PARTIR DA DATA A SER INDICADA EM AVISO AO MERCADO, PARA SUBSCRIÇÃO DAS COTAS, CONFORME PROCEDIMENTO DEFINIDO NESTE PROSPECTO, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS PELO SUBSCRITOR APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.

NO ÂMBITO DA OFERTA, OS INVESTIDORES DEVERÃO REALIZAR A SUA OFERTA FIRME DE AQUISIÇÃO DE COTAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER, AO(S) COORDENADOR(ES) CONTRATADO(S), SE HOUVER, OU JUNTO ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES, MEDIANTE A CELEBRAÇÃO DE PEDIDO DE RESERVA QUE SE INICIARÁ NO DIA [=] DE [=] DE 2022 E ENCERRARÁ EM [●] DIAS CONTADOS DA DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE INÍCIO A SER DIVULGADO ATÉ [●].

ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS.

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E ANBIMA E SERÁ ENTREGUE AOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE COLOCAÇÃO.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

ESTE FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR OU DO CONSULTOR ESPECIALIZADO DO FUNDO, DAS INSTITUIÇÕES INTERMEDIÁRIAS DA OFERTA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

A RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTANTE DO ANEXO II A ESTE PROSPECTO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. QUALQUER RENTABILIDADE QUE VENHA A SER OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA PARA O INVESTIDOR.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTES PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO



DO FUNDO DE INVESTIMENTO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE ESTE ESTÁ EXPOSTO.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ÍNDICE

<b>1. DEFINIÇÕES</b>	<b>1</b>
1.1. Termos Definidos .....	1
<b>2. RESUMO CONTENDO CARACTERÍSTICAS DA OFERTA</b>	<b>9</b>
2.1. Características da Oferta .....	9
<b>3. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, CUSTODIANTE, COORDENADOR LÍDER, GESTOR, CONSULTOR ESPECIALIZADO, ASSESSOR LEGAL E AUDITOR INDEPENDENTE</b>	<b>14</b>
<b>4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA</b>	<b>15</b>
4.1. Características e Prazos .....	15
4.1.1. Quantidade Inicial de Cotas .....	15
4.1.2. Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas .....	15
4.1.3. Montante Total da Oferta .....	17
4.1.4. Lote Adicional .....	17
4.1.6. Preço de Emissão .....	18
4.1.6.1. Preço de Integralização por Cota .....	18
4.1.6.2. Taxa de Distribuição Primária .....	18
4.1.7. Custos e Cronograma de Distribuição das Cotas .....	18
4.1.8. Cronograma da Oferta .....	18
4.1.9. Público-Alvo .....	20
4.1.10. Inadequação do Investimento .....	20
4.1.11. Negociação das Cotas .....	20
4.1.12. Suspensão, Cancelamento, Alterações das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta	20
4.2. Contrato de Estruturação e Distribuição .....	22
4.2.1. Regime de Distribuição .....	22
4.2.2. Plano de Distribuição .....	22
4.2.2.1. Oferta Não Institucional .....	24
4.2.2.2. Critério de Colocação da Oferta Não Institucional .....	25
4.2.2.3. Oferta Institucional .....	26
4.2.2.4. Critério de Colocação da Oferta Institucional .....	26
4.2.2.5. Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional .....	27
4.2.2.6. Distribuição Parcial .....	28
4.2.2.7. Prazo de Colocação .....	28
4.2.2.8. Inadequação da Oferta .....	29
4.3. Contrato de Garantia de Liquidez .....	29
4.4. Destinação dos Recursos .....	29
4.5. Estudo de Viabilidade .....	29
<b>5. BREVE HISTÓRICO DO GESTOR E VISÃO SOBRE O MERCADO IMOBILIÁRIO</b>	<b>30</b>
5.1. Breve Histórico do Gestor .....	30
5.2. Visão Sobre o Mercado Imobiliário .....	34
<b>6. FATORES DE RISCO</b>	<b>42</b>
• Riscos Macroeconômicos e Regulatórios: .....	42
(i) Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização	42
(ii) Riscos de mercado .....	42
• Riscos do Fundo: .....	43
(i) Riscos de não realização do investimento .....	43
(ii) Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos .....	43
(iii) Riscos atrelados aos Ativos investidos .....	43
(iv) Riscos de crédito .....	43
(v) Risco relativo à propriedade das cotas e dos Ativos Imobiliários: .....	43

(vi)	Risco de concentração da carteira do Fundo.....	44
(vii)	Risco relativo à concentração e pulverização .....	44
(viii)	Risco de diluição da participação do Cotista .....	44
(ix)	Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral	44
(x)	Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores .....	44
(xi)	Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação .....	44
(xii)	Risco regulatório .....	45
(xiii)	Riscos Atrelados aos Fundos Investidos .....	45
(xiv)	Risco de Execução das Garantias atreladas aos CRI e Consolidação de Imóveis na Carteira	45
(xv)	Riscos Relativos aos CRI, às LCI, às LH e às LIG.....	46
(xvi)	Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras ..	46
•	Risco dos Ativos Imobiliários: .....	47
(i)	Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários .....	47
(ii)	Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação .....	47
(iii)	Risco de reclamações de terceiros .....	47
(iv)	Riscos ambientais.....	47
(v)	Risco de desapropriação .....	47
(vi)	Risco de sinistro .....	47
(vii)	Riscos de desvalorização dos Ativos Imobiliários e condições externas.....	48
(viii)	Risco de Derivativos .....	48
(ix)	Risco de Descontinuidade .....	48
(x)	Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária Dos Ativos.....	48
(xi)	Risco decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para outros Fundos de Investimento .....	48
•	Riscos Referentes à Primeira Emissão: .....	48
(i)	Risco de Não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos de Ofertas Das Cotas .....	49
(ii)	Risco de Conflito de Interesses.....	49
(iii)	Risco Relativo à Não Substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante .....	49
(iv)	Risco de Classe Única de Cotas.....	49
(v)	Investimento nas Cotas por Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas poderá promover a Redução da Liquidez no Mercado Secundário .....	49
(vi)	Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos previstos no âmbito da 1ª (Primeira) Emissão das cotas do Fundo .....	49
•	Outros Riscos: .....	50
<b>7.</b>	<b>INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO</b>	<b>52</b>
7.1.	Base Legal.....	52
7.2.	Classificação ANBIMA .....	52
7.3.	Objetivo do Fundo.....	52
7.4.	Forma de Constituição .....	52
7.5.	Prazo de Duração.....	52
7.6.	Política de Investimento .....	52
7.6.1.	Obrigações do Administrador .....	54
7.7.	Taxa de Administração, Taxa de Performance, Taxa de Ingresso e Taxa de Saída.....	56
7.7.1.	Taxa de Administração.....	56
7.7.2.	Taxa de Performance.....	56
7.7.3.	Taxa de Ingresso ou Saída .....	57
7.8.	Encargos do Fundo.....	57
7.9.	Do Gestor do Fundo .....	58
7.10.	Substituição do Administrador e/ou do Gestor .....	59
7.11.	Assembleia Geral de Cotistas .....	61
7.12.	Política de Distribuição de Resultados .....	64
7.13.	Situações de Conflito de Interesses .....	65
7.14.	Divulgação de Informações .....	66

7.14.1.	Demonstrações Financeiras Auditadas, Informações Trimestrais e Eventos Subsequentes	66
7.16.	Representante dos Cotistas .....	67
7.17.	Da Dissolução, Liquidação e Amortização Parcial de Cotas .....	68
7.18.	Demonstrações Financeiras do Fundo.....	70
7.19.	Alteração do Tratamento Tributário.....	70
<b>8.</b>	<b>PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO</b>	<b>71</b>
8.1.	Apresentação do Administrador, Coordenador Líder, Custodiante e Escriturador .....	71
8.2.	Apresentação do Gestor .....	71
8.3.	Apresentação do Consultor Especializado .....	71
8.4.	Apresentação do Auditor Independente .....	71
<b>9.</b>	<b>TRIBUTAÇÃO</b>	<b>72</b>
9.1.	Da Tributação .....	72
9.2.	Tributação no nível da carteira do Fundo .....	72
9.3.	Tributação dos Cotistas do Fundo de residentes no Brasil .....	73
9.4.	Tributação dos Cotistas do Fundo não-residentes no Brasil .....	74
<b>10.</b>	<b>VISÃO GERAL DO SETOR IMOBILIÁRIO E DOS FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS</b>	<b>76</b>
10.1.	Mercado de Fundos Imobiliários, com crescimento de fundos listados.....	76
10.2.	As pessoas físicas adotaram os FIIs como uma modalidade de investimentos .....	77
10.3.	Imobiliários e outros ativos .....	78
10.4.	Retorno x Risco .....	78
10.5.	Yield IFIX.....	79
10.6.	Por que investir em FII de CRI .....	79
10.7.	Crescimento econômico, nível de preços e juros se estabilizando.....	80
10.8.	Concessão de financiamento imobiliário em forte alta .....	82
10.9.	Preços de imóveis crescentes e taxas de financiamentos em queda .....	83
<b>11.</b>	<b>RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA</b>	<b>85</b>
11.1.	Relacionamento entre as Partes .....	85
11.2.	Relacionamento entre o Administrador, Coordenador Líder, Custodiante e Escriturador e o Gestor .....	85
11.3.	Relacionamento entre o Administrador e o Coordenador Líder, Custodiante e Escriturador.....	85
11.4.	Relacionamento do Administrador, Coordenador Líder, Custodiante e Escriturador com o Consultor Especializado .....	85
11.5.	Relacionamento do Administrador com o Auditor Independente .....	85
11.6.	Relacionamento do Gestor com o Consultor Especializado.....	85
11.7.	Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 .....	85
<b>12.</b>	<b>PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS</b>	<b>87</b>
12.1.	Informações aos Cotistas .....	87
12.2.	Remessa de Informações à CVM e à Entidade Administradora do Mercado Organizado	87
<b>13.</b>	<b>INFORMAÇÕES RELEVANTES</b>	<b>88</b>
13.1.	Esclarecimentos a respeito da Oferta .....	88
13.1.1.	Administrador e Coordenador Líder.....	88
13.1.2.	Gestor .....	88
13.1.3.	Consultor Especializado.....	88
13.1.	Comissão de Valores Mobiliários – CVM.....	88
13.2.	Atendimento aos Cotistas.....	89
13.2.1.	Ouvidoria .....	89
<b>14.</b>	<b>ANEXOS</b> .....	<b>95</b>

<b>ANEXO I</b> - REGULAMENTO DO FUNDO E SUPLEMENTO DA PRIMEIRA EMISSÃO.....	97
<b>ANEXO II</b> - ESTUDO DE VIABILIDADE .....	157
<b>ANEXO III</b> - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR .....	165
<b>ANEXO IV</b> - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER .....	169
<b>ANEXO V</b> - MODELO DO PEDIDO DE RESERVA .....	173
<b>ANEXO VI</b> - ATOS DO ADMINISTRADOR QUE APROVARAM A OFERTA .....	183

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 1. DEFINIÇÕES

### 1.1. Termos Definidos

Para fins deste Prospecto, os termos e expressões contidos nesta Seção, no singular ou no plural, terão o seguinte significado:

"Administrador"	A <b>WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 92.875.780/0001-31, com endereço na Av. Osvaldo Aranha, nº 720, Conj. 201, Bairro Bom Fim, CEP: 90.035-191, na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, instituição autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 9.310 de 10 de maio de 2007;
"ANBIMA"	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;
"Anúncio de Encerramento"	O Anúncio de encerramento da Oferta, que será divulgado nos termos do artigo 29 de Instrução CVM 400;
"Anúncio de Início"	O Anúncio de início da Oferta, que será divulgado na forma do artigo 52 da Instrução CVM 400, em até 90 (noventa) dias contados da obtenção do registro da Oferta, conforme autoriza o art. 17 da Instrução CVM 400;
"Assembleia Geral de Cotistas"	A Assembleia Geral de Cotistas do Fundo;
"Assessor Legal"	É o assessor legal da Oferta, o <b>FREITAS, LEITE E AVVAD ADVOGADOS</b> , sociedade de advogados, inscrita no CNPJ/ME sob nº 61.197.240/0001-12, com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, à Rua Elvira Ferraz, 250, 11º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-040;
"Ativos Alvo"	São os Ativos Alvo: (i) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; (ii) cotas de fundo de investimento imobiliário (" <b>FII</b> "); (iii) cotas de fundos de investimento em participações (" <b>FIP</b> ") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM 401, de 29 de dezembro de 2003; (v) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (" <b>FIDC</b> ") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (vi) letras hipotecárias; (vii) letras de crédito imobiliário; e (viii) letras imobiliárias garantidas, respeitados os limites de concentração previstos na regulamentação em vigor;
"Ativos de Liquidez"	São os Ativos de Liquidez: (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível

	com as necessidades do Fundo; (ii) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis; (iii) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira devidamente autorizada pela regulamentação aplicável; e (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido;
<b>"Ativos Imobiliários"</b>	Os Ativos Alvo em conjunto com os Ativos Remanescentes;
<b>"Ativos Remanescentes"</b>	São os Ativos Remanescentes: (i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; (ii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;
<b>"Ativos"</b>	Ativos de Liquidez em conjunto com os Ativos Imobiliários;
<b>"Auditor Independente"</b>	É a <b>KPMG AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob nº 57.755.217/0003-90, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, nº 105, Torre A, 6º andar;
<b>"B3"</b>	A B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão;
<b>"BACEN"</b>	O Banco Central do Brasil;
<b>"Boletim de Subscrição"</b>	Documento de aceitação da oferta, exigidos nos termos do item 4, Anexo II, da Instrução CVM 400. A apresentação do Boletim de subscrição poderá ser dispensada, no caso de ofertas públicas liquidadas por meio de sistema administrado por entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, no caso aplicável a B3, nos termos previstos no § 2º do art. 85 da Lei nº 6.404, de 1976, observado o disposto no art. 2º da Resolução CVM 27;
<b>"Capital Autorizado"</b>	O capital autorizado do Fundo correspondente a R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais). Novas emissões de Cotas, até o limite do Capital Autorizado, poderão ser realizadas a exclusivo critério do Administrador, mediante prévia consulta ao Gestor, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, ao passo que emissões de novas Cotas além do limite do Capital Autorizado somente poderão ser realizadas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 18, IV, da Instrução CVM 472, observado o quórum de deliberação estabelecido no Regulamento;
<b>"CNPJ/ME"</b>	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
<b>"Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para"</b>	O Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros, vigente a partir de 03.01.2022;

<b>Administração de Recursos de Terceiros"</b>	
<b>"Conflito de Interesses"</b>	Significa qualquer situação assim definida nos termos do Art. 34 da Instrução CVM 472;
<b>"Consultor Especializado"</b>	A <b>WARREN BRASIL GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.</b> , com sede na Cidade de Porto Alegre, RS, na Av. Osvaldo Aranha, nº 720, sala 201, CEP 90035-191, inscrita no CNPJ sob o nº 24.176.946/0001-71, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório nº 15.269, 21 de setembro de 2016;
<b>"Contrato de Custódia"</b>	Significa o "Contrato de Custódia", por meio do qual o Fundo contrata o Custodiante para prestar os serviços de custódia dos ativos integrantes da carteira do Fundo;
<b>"Contrato de Estruturação e Distribuição"</b>	O "Contrato de Estruturação e Distribuição de Cotas da Primeira Emissão, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, do Warren Vectis Securities Fundo de Investimento Imobiliário – FII";
<b>"Contrato de Consultoria"</b>	Significa o "Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria", por meio do qual o Fundo contrata o Consultor Especializado para prestar os serviços de consultoria de investimentos ao Fundo e outros serviços relacionados a tomada de decisão de investimentos pelo Fundo;
<b>"Contrato de Gestão"</b>	Significa o "Contrato de Prestação de Serviços de Gestão da Carteira", por meio do qual o Fundo contrata o Gestor para prestar os serviços de gestão da carteira do Fundo e outros serviços relacionados a tomada de decisão de investimentos pelo Fundo;
<b>"Coordenador Contratado"</b>	Caso venha a integrar na oferta;
<b>"Coordenador Líder"</b>	O Administrador, acima qualificado;
<b>"Cotas de FII"</b>	As cotas de FII emitidas por fundos de investimentos cuja política de investimentos seja similar ou compatível com a Política de Investimentos;
<b>"Cotas de FIP"</b>	As cotas de FIP emitidas por fundos de investimentos cuja política de investimentos seja similar ou compatível com a Política de Investimentos;
<b>"Cotas do Lote Adicional"</b>	São as Cotas emitidas no âmbito do Lote Adicional, que poderão corresponder a até 20% (vinte por cento) do Montante Inicial da Oferta, ou seja, em até R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), correspondente a até 200.000 (duzentas mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas, observado que este montante consta sem o acréscimo da taxa de distribuição primária;
<b>"Cotas"</b>	Quaisquer cotas emitidas pelo Fundo, cujos termos e condições estão descritos no Regulamento do Fundo;

<b>"Cotistas"</b>	Os titulares das Cotas, quando referidos em conjunto. Também se refere aos Investidores não institucionais em conjunto com os institucionais;
<b>"CRI"</b>	Os certificados de recebíveis imobiliários, regidos pela Lei nº 9.514/97, conforme alterada, e pela Instrução CVM 414;
<b>"Custodiante"</b>	Significa o prestador de serviços que prestará os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços;
<b>"CVM"</b>	A Comissão de Valores Mobiliários;
<b>"Data de Liquidação"</b>	A data da liquidação física e financeira das Cotas subscritas após o término do Período de Colocação, conforme indicado no Cronograma da Oferta constante desse Prospecto;
<b>"DDA"</b>	O DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;
<b>"Dia Útil"</b>	Qualquer dia, exceto: (i) sábados e domingos; (ii) feriados de âmbito nacional; (iii) feriados do calendário financeiro; (iv) feriados no Estado de Minas Gerais ou na Cidade de Belo Horizonte; (v) feriados no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo; e (v) dias em que não houver expediente na B3;
<b>"FIDC"</b>	O fundo de investimento em direitos creditórios, constituído na forma da Instrução CVM 356;
<b>"FIP"</b>	O fundo de investimento em participações, constituído na forma da Instrução CVM 578;
<b>"Fundo"</b>	O <b>WARREN VECTIS SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII</b> , constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo Regulamento, pela Instrução CVM 472, pela Lei nº 8.668/93 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis;
<b>"Gestor"</b>	<b>VECTIS GESTÃO DE RECURSOS LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.620.044/0001-01, com sede Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, nº 758, 13º andar, cj. 132, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório nº 11.455, de 21 de dezembro de 2010;
<b>"Instituições Participantes"</b>	O Coordenador Líder poderá convidar outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, caso entenda adequado, para auxiliarem na distribuição das Cotas da Oferta, devendo, para tanto, ser celebrado pelo Coordenador Líder com cada Instituição Participante um termo de adesão ao Contrato de Distribuição;
<b>"Instrução CVM 400"</b>	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003;
<b>"Instrução CVM 472"</b>	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008;

<b>"Instrução CVM 476"</b>	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009;
<b>"Instrução CVM 516"</b>	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011;
<b>"Instrução CVM 578"</b>	Instrução da CVM nº 578, de 30 de agosto de 2016;
<b>"Investidores Institucionais"</b>	Fundos de investimento, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (" <b>BACEN</b> "), condomínios destinados à aplicação em carteira de valores mobiliários registrados na Comissão de Valores Mobiliários (" <b>CVM</b> ") e/ou na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (" <b>B3</b> "), Seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil;
<b>"Investidores Não Institucionais"</b>	Pessoas físicas e jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil e/ou no exterior, que não sejam consideradas Investidores Institucionais;
<b>"Investidores"</b>	Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais
<b>"IOF/Câmbio"</b>	O Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários;
<b>"IOF/Títulos"</b>	O Imposto sobre Operações Financeiras - Títulos e Valores Mobiliários;
<b>"IR"</b>	Imposto de Renda;
<b>"IRPJ"</b>	Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica;
<b>"IRRF"</b>	O Imposto de Renda Retido na Fonte;
<b>"Lei das Sociedades por Ações"</b>	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976;
<b>"Lei nº 8.668/93"</b>	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993;
<b>"Lei nº 9.779/99"</b>	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999;
<b>"Lote adicional"</b>	São as Cotas adicionais que representam até 20% (vinte inteiros por cento) da totalidade das Cotas da Oferta, ou seja, em até R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), correspondente a até 200.000 (duzentas mil) Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida ao montante inicialmente ofertado, nos mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador, conforme faculdade prevista no artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. Tais Cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta, observado que este montante consta sem o acréscimo da taxa de distribuição primária;
<b>"Montante Mínimo da Oferta"</b>	O montante mínimo de Cotas que deverão ser subscritas na Oferta, equivalente a 200.000 (duzentas mil) Cotas, correspondentes a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), na Data de Liquidação, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, de modo que o montante mínimo constando a referida Taxa de Distribuição Primária será de R\$ 20.684.000,00 (vinte milhões, seiscentos e oitenta e quatro mil reais)

<b>"Montante Total da Oferta"</b>	O montante total de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), observado o Montante Mínimo da Oferta, sem considerar as Cotas do Lote Adicional e a Taxa de Distribuição Primária;
<b>"Oferta" ou "Oferta Pública"</b>	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM 400, a qual dependerá de prévio registro perante a CVM;
<b>"Oferta Institucional"</b>	Tranche da Oferta destinada aos Investidores Institucionais e no Contrato de Distribuição conforme descrita no Contrato de Distribuição e no item 4.2.2.3., na página [●] do presente Prospecto;
<b>"Oferta Não Institucional"</b>	Tranche da Oferta destinada aos Investidores Não Institucionais, conforme descrita no Contrato de Distribuição e no item 4.2.2.1 Oferta Não Institucional, na página [●] do presente Prospecto Preliminar;
<b>"Ofício 01/2014"</b>	Ofício-Circular CVM/SIN/SNC/nº 01 de 02 de maio de 2014;
<b>"Ofício 01/2015"</b>	Ofício Circular-CVM/SIN/SNC nº 01 de 18 de maio de 2015;
<b>"Patrimônio Líquido"</b>	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo;
<b>"Pedido de Reserva"</b>	<p>O pedido de reserva que deverá ser firmado, durante o Período de Reserva, pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas que estejam interessados em investir nas Cotas, por meio do qual realizarão sua reserva irrevogável e irretroatável para a subscrição das Cotas, junto ao Coordenador Líder.</p> <p>Por meio dos Pedidos de Reserva, os Investidores concederão mandato para o Coordenador Líder e ou Coordenador(es) Contratado(s) (se houver), para formalizar o Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo, em nome dos Investidores;</p>
<b>"Período de Colocação"</b>	Até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta para a CVM por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, o que ocorrer primeiro;
<b>"Período de Reservas"</b>	O período em que os Investidores poderão formalizar sua reserva para a subscrição das Cotas, mediante a celebração dos Pedidos de Reserva, se iniciará no dia [●] de [●] de 2022 e encerrará em [●] dias contados da divulgação do Anúncio de Início.
<b>"Pessoas Ligadas"</b>	<p>I – a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor ou do Consultor Especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;</p> <p>II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor, ou do Consultor Especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do Consultor Especializado, desde</p>

	<p>que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM;</p> <p>III – parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima;</p>
<b>“Pessoas Vinculadas”</b>	<p>Quaisquer pessoas que sejam: (i) administrador ou acionista controlador do Administrador, (ii) administrador ou controlador do(s) Coordenador(es) Contratado(s) (se houver) ou das Instituições Participantes, (iii) vinculada à Oferta, ou (iv) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, conforme definidas no artigo 2º, XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021. Não haverá percentual máximo de Cotas a ser destinado às Pessoas Vinculadas ou qualquer outra limitação à aquisição de Cotas por parte das Pessoas Vinculadas, observado o Montante Mínimo por Investidor;</p>
<b>“Política de Investimento”</b>	<p>A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Regulamento do Fundo;</p>
<b>“Preço de Emissão”</b>	<p>O preço de subscrição de Cotas será de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota. Quando da integralização das Cotas, o investidor deverá pagar, adicionalmente ao Preço de Emissão, uma Taxa de Distribuição Primária.</p>
<b>“Preço de Integralização”</b>	<p>O preço pago pelo Investidor para integralização de cada Cota será de R\$103,42 (cento e três reais e quarenta e dois centavos), contemplando o Preço de Emissão da Cota acrescido do valor da Taxa de Distribuição Primária.</p>
<b>“Primeira Emissão”</b>	<p>É a primeira emissão de Cotas do Fundo;</p>
<b>“Prospecto”</b>	<p>Este “Prospecto de Oferta Pública de Distribuição das Cotas da Primeira Emissão do Warren Vectis Securities Fundo de Investimento Imobiliário -FII”;</p>
<b>“Regulamento”</b>	<p>O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, cuja versão vigente foi aprovada nos termos do “Ato de Deliberação de Segunda Alteração do Fundo de Investimento Imobiliário Warren LOOP -FII”, divulgado em 25 de fevereiro de 2022, que se encontra anexo ao presente Prospecto na forma do Anexo I</p>
<b>“Reserva de Contingência”</b>	<p>Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos do Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão destinados para aplicações financeiras, de modo que o rendimento auferido decorrente desta aplicação irá compor a capitalização do valor da Reserva de Contingência;</p> <p>(a) O valor da Reserva de Contingência poderá ser correspondente à até 5% (cinco por cento) do valor de mercado total dos Ativos do Fundo. Caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa nos termos do Regulamento, para a composição ou recomposição da Reserva de Contingência mencionada no Regulamento, até que se atinja o limite acima</p>

	previsto, não obstante da observação dos limites, bem como requisitos legais e regulamentares aplicáveis;
<b>“Resolução CVM 27”</b>	Resolução CVM nº 27, de 08 de abril de 2021
<b>“Taxa de Administração”</b>	A remuneração estabelecida no artigo 35º do Regulamento.
<b>“Taxa de Distribuição Primária”</b>	Conforme aplicável, a taxa de distribuição primária incidente sobre as Cotas objeto da Oferta, no valor de R\$ 3,42 (três reais e quarenta e dois centavos) por Cota efetivamente integralizada, deverá ser arcada pelos investidores interessados em adquirir as Cotas objeto da Oferta, a ser fixado a cada emissão de Cotas do Fundo, de forma a arcar com os custos de distribuição, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da oferta, (d) taxa de registro da oferta de Cotas na CVM, (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3, (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito das Ofertas;
<b>“Termo de Adesão”</b>	Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição de Cotas.

## 2. RESUMO CONTENDO CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

### 2.1. Características da Oferta

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e as Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos, e do Regulamento.

<b>Administrador</b>	<b>WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA.</b> , acima qualificada;
<b>Anúncios relacionados à Oferta e ao Fundo</b>	Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão divulgados na página do Administrador na rede mundial de computadores ( <a href="http://www.ofertaspublicas.warren.com.br/">http://www.ofertaspublicas.warren.com.br/</a> ), na página da CVM na rede mundial de computadores ( <a href="http://www.cvm.gov.br/">http://www.cvm.gov.br/</a> ), na página da B3 na rede mundial de computadores ( <a href="http://www.b3.com.br/">http://www.b3.com.br/</a> ), de modo a garantir aos Investidores amplo acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou não as Cotas;
<b>Assessor Legal da Oferta</b>	<b>FREITAS, LEITE E AVVAD ADVOGADOS</b> , acima qualificado;
<b>Auditor Independente</b>	<b>KPMG AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.</b> , acima qualificada;
<b>Consultor Especializado</b>	<b>WARREN BRASIL GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.</b>
<b>Coordenadores</b>	A distribuição das cotas da Primeira Emissão será realizada pelo Administrador, sendo admitida a participação de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários;
<b>Custodiante</b>	<b>WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA.</b> , acima qualificada;
<b>Destinação dos Recursos</b>	Os recursos a serem captados no âmbito da Oferta serão destinados à aquisição dos Ativos Imobiliários, sendo que as disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, serão aplicadas nos Ativos de Liquidez, assim definidos no Regulamento do Fundo, devendo ser observada a Política de Investimento do Fundo;
<b>Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas</b>	<p>As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas.</p> <p>As cotas, após subscritas e integralizadas e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, somente poderão ser negociadas na B3. As Cotas serão registradas para distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos; e (ii) listadas para negociação no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, observado o disposto no Prospecto Preliminar.</p> <p>A cada Cota corresponderá 1 (um) voto nas Assembleias Gerais de Cotistas. As Cotas, independentemente da emissão ou série, conferem a seus titulares iguais direitos patrimoniais e políticos.</p>

	<p>Somente as Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício em que forem emitidas, calculados pro rata die a partir do momento de sua integralização.</p> <p>Os Cotistas do Fundo: (i) não poderão exercer direito real sobre os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; e (ii) não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.</p> <p>De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá, em qualquer hipótese, requerer o resgate de suas Cotas.</p>
<b>Distribuição e Negociação das Cotas</b>	As Cotas foram registradas: (i) para distribuição, no mercado primário, por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos; e (ii) listadas para negociação no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, observado o disposto neste Prospecto e no Regulamento. As Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.
<b>Escriturador</b>	<b>WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA.</b> , acima qualificada;
<b>Fundo</b>	<b>WARREN VECTIS SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII</b> , acima qualificado;
<b>Gestor</b>	<b>VECTIS GESTÃO DE RECURSOS LTDA.</b> , acima qualificada;
<b>Inadequação da Oferta a Investidores</b>	O investimento em Cotas do Fundo não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a Seção 5 "Fatores de Risco" nas páginas 42 a 50 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento em Cotas, antes da tomada de decisão de investimento;
<b>Instituições Participantes</b>	O Coordenador Líder poderá convidar outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, caso entenda adequado, para auxiliarem na distribuição das Cotas da Oferta, devendo, para tanto, ser celebrado pelo Coordenador Líder com cada Instituição Participante um termo de adesão ao Contrato de Distribuição;
<b>Montante Mínimo da Oferta</b>	É o montante mínimo de Cotas que deverão ser subscritas na Oferta, equivalente a 200.000 (duzentas mil) Cotas, correspondentes a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), na Data de Liquidação, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, para a manutenção da Oferta Pública, de modo que o montante mínimo constando a referida Taxa de Distribuição Primária será de R\$ 20.684.000,00 (vinte milhões, seiscentos e oitenta e quatro mil reais);

<b>Montante Remanescente</b>	A proporção não alocada nos Ativos Alvo, conforme definição do Artigo 3º do Regulamento;
<b>Montante Total da Oferta</b>	O Montante Total da Oferta é de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), observado o Montante Mínimo da Oferta, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária e as Cotas do Lote Adicional;
<b>Lote Adicional</b>	<p>O Fundo poderá, por meio do Administrador, optar por emitir um Lote Adicional de Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data do Procedimento de Alocação, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Primeira Emissão e da Oferta, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.</p> <p>As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.</p> <p>Aplicar-se-ão às Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a oferta das Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder. Assim, a quantidade de Cotas objeto da Oferta poderá ser até 20% (vinte por cento) superior à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, mediante exercício parcial ou total do Lote Adicional.</p>
<b>Número da Emissão</b>	1ª emissão de Cotas do Fundo;
<b>Objeto do Fundo</b>	O Fundo tem por objeto a obtenção de renda e ganho de capital, mediante investimentos imobiliários de longo prazo, visando a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, mediante a realização de investimentos de no mínimo 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido do <b>FUNDO</b> em Ativos Alvo.
<b>Período de Colocação</b>	Até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta para a CVM por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, o que vier a ocorrer primeiro.
<b>Plano de Distribuição</b>	Observadas as disposições da regulamentação aplicável e o cumprimento das Condições Suspensivas, conforme previstas no Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, devendo assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplar do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designadas pelo Coordenador Líder.
<b>Prazo de Duração</b>	O Fundo tem o prazo de duração indeterminado;
<b>Procedimentos para Subscrição e Integralização de Cotas</b>	Os Investidores interessados na aquisição de Cotas deverão formular o seu respectivo Pedido de Reserva no Período de Reserva, junto ao Coordenador Líder ou Coordenador Contratado (se houver).

	<p>No âmbito desta Oferta, para investimento no Fundo, o valor mínimo de investimento será de 01 (uma) Cota, perfazendo o valor total de aplicação mínimo de investimento de R\$ 103,42 (cento e três reais e quarenta e dois centavos), com a inclusão da Taxa de Distribuição Primária, ao passo que não haverá valor máximo de investimento, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta, observado o disposto no Regulamento. A subscrição das Cotas será realizada pelo seu Preço de Integralização, conforme condições acordadas no Pedido de Reserva. A integralização/liquidação física e financeira das Cotas do Fundo colocadas no âmbito da Oferta será realizada na Data de Liquidação, conforme o caso e a critério de cada Investidor, de acordo com os procedimentos operacionais da B3. A integralização das Cotas deverá ser realizada em moeda corrente nacional, na forma indicada no Pedido de Reserva. Cada um dos investidores deverá efetuar o pagamento à vista ao Coordenador Líder, à Instituição Participante junto à qual firmou seu Pedido de Reserva, conforme o caso, até às 12:00 horas da Data de Liquidação da Oferta e, se aplicável, ao Coordenador Contratado. Recomenda-se aos investidores que desejarem investir nas Cotas que: (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva, conforme o caso, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta, e as informações constantes do Prospecto; (ii) verifiquem com o Coordenador Líder, se aplicável com o Coordenador Contratado, ou com a Instituição Participante de sua preferência, antes de preencher e entregar o Pedido de Reserva, conforme o caso, a necessidade de manutenção de recursos em conta corrente nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Reserva, conforme o caso; (iii) verifiquem com o Coordenador Líder, se aplicável, com o Coordenador Contratado, ou com a Instituição Participante de sua preferência, antes de preencher e entregar o seu Pedido de Reserva, conforme o caso, a possibilidade de débito antecipado da reserva e/ou investimento por parte da Instituição Participante.</p>
<b>Público-alvo</b>	<p>Investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil ("<b>Investidores Institucionais</b>"); e (ii) pessoas físicas e jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil e/ou no exterior, que não sejam consideradas Investidores Institucionais ("<b>Investidores Não Institucionais</b>"), respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.</p> <p>OS INVESTIDORES INTERESSADOS DEVEM TER CONHECIMENTO DA REGULAMENTAÇÃO QUE REGE A MATÉRIA E LER ATENTAMENTE AO PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 42 A 50 DESTE PROSPECTO, E O REGULAMENTO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS;</p>
<b>Quantidade Inicial de Cotas da Oferta</b>	<p>Serão emitidas até 1.000.000 (um milhão) de Cotas, totalizando o Montante Inicial da Oferta de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária e as Cotas Adicionais;</p>
<b>Regime de Colocação</b>	<p>As Cotas serão distribuídas pelo Coordenador Líder em regime de melhores esforços de colocação;</p>
<b>Taxa de Administração</b>	<p>A taxa de administração será composta de valor equivalente a 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano, calculados sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, sendo assegurado um valor mínimo</p>

	<p>equivalente a R\$15.000,00 (quinze mil reais) por mês, atualizado anualmente segundo a variação do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), apurado e divulgado pelo IBGE, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo, a ser pago exclusivamente ao Administrador, já considerado neste valor a remuneração pelos serviços de escrituração das cotas do Fundo.</p> <p>Para fins do disposto acima, será considerada Base de Cálculo da Taxa de Administração: (i) o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (ii) o valor de mercado das cotas do Fundo, calculadas com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX.</p> <p>A Taxa de Administração será calculada, apropriada e paga em Dias Úteis (conforme abaixo definido), mediante a divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.</p> <p>A Taxa de Administração será provisionada diariamente e paga mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.</p> <p>O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração, sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante da Taxa de Administração.</p>
<p><b>Taxa de Performance</b></p>	<p>Adicionalmente às parcelas da Taxa de Administração que lhes cabem, o Gestor e o Consultor Especializado farão jus a uma taxa de performance, que será provisionada diariamente, a qual será apurada ao final de cada semestre de forma <i>pro rata temporis</i>, e será paga pelo Fundo ao Gestor e ao Consultor Especializado, observados os termos e condições previstos no Contrato de Gestão e no Contrato de Consultoria, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao encerramento do semestre, ou seja, nos meses de janeiro e julho, ou, ainda, por ocasião da liquidação do Fundo. A Taxa de Performance será correspondente a 20% (vinte por cento) do que exceder ao Benchmark.</p>
<p><b>Tipo de Fundo</b></p>	<p>Condomínio fechado, não sendo permitido o resgate de Cotas pelo Investidor; e</p>
<p><b>Valor Mínimo e Máximo de Investimento</b></p>	<p>Para investimento no Fundo, o valor mínimo de investimento será de 01 (uma) Cota, perfazendo o valor total de aplicação mínimo de investimento de R\$103,42 (cento e três reais e quarenta e dois centavos), com a inclusão da Taxa de Distribuição Primária, ao passo que não haverá valor máximo de investimento, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito da Oferta, observado o disposto no Regulamento.</p>

### 3. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, CUSTODIANTE, COORDENADOR LÍDER, GESTOR, CONSULTOR ESPECIALIZADO, ASSESSOR LEGAL E AUDITOR INDEPENDENTE

<b>Administrador, Custodiante e Coordenador Líder</b>	
<b>Warren Corretora Valores Mobiliários e Câmbio Ltda.</b> Att.: Gustavo Kosnitzer Avenida Osvaldo Aranha, nº 720, 2º andar Porto Alegre – RS Telefone: (51) 4042-0024 E-mail: <a href="mailto:gustavo.kosnitzer@warren.com.br">gustavo.kosnitzer@warren.com.br</a> ; <a href="mailto:juridico@warren.com.br">juridico@warren.com.br</a>	
<b>Gestor</b>	
<b>Vectis Gestão de Recursos Ltda.</b> Att.: Laercio Boaventura Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, nº 758, 13º andar, cj. 132 São Paulo - SP Telefone: (11) 4480-1030 E-mail: <a href="mailto:vectisgestao@vectis.com.br">vectisgestao@vectis.com.br</a>	
<b>Consultor Especializado</b>	
<b>Warren Brasil Gestão e Administração de Recursos Ltda.</b> Att.: Laercio Boaventura Avenida Osvaldo Aranha, nº 720, sala 201 Porto Alegre – RS Telefone: (51) 4042-0024 E-mail: [redacted]	
<b>Assessor Legal</b>	<b>Auditor Independente</b>
<b>Freitas Leite Advogados</b> Att.: Tatiana Altemari/Fernanda Amaral Rua Elvira Ferraz, nº 250, 11º andar São Paulo – SP Telefone: (11) 3728-810 E-mail: <a href="mailto:taltemari@freitasleite.com.br">taltemari@freitasleite.com.br</a> / <a href="mailto:famaral@freitasleite.com">famaral@freitasleite.com</a> Website: <a href="http://www.freitasleite.com.br">www.freitasleite.com.br</a>	<b>KPMG Auditores Independentes S.A.</b> Att: Anderson Menezes Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, nº 105, Torre A, 6º andar São Paulo – SP Telefone: (31) 2128-5700 E-mail: <a href="mailto:almenezes@kpmg.com.br">almenezes@kpmg.com.br</a> Website: <a href="http://kpmg.com/BR">kpmg.com/BR</a>

## 4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA

A presente Oferta se restringe exclusivamente a distribuição das Cotas e terá as características abaixo descritas.

### 4.1. Características e Prazos

#### 4.1.1. Quantidade Inicial de Cotas

A presente Oferta é composta pela distribuição pública de até 1.000.000 (um milhão) de Cotas, desde que observado que: (i) poderá ser aumentado em virtude do Lote Adicional; (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

#### 4.1.2. Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas

As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, representado por classe e série únicas, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas. As Cotas de cada emissão serão integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional no ato de sua subscrição e na forma do Regulamento

No ato de subscrição das Cotas, o subscritor deverá: (a) assinar o Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco ("**Termo de Adesão**"); (b) se comprometer a integralizar as Cotas subscritas, respeitadas as demais condições previstas no Regulamento e no respectivo Pedido de Reserva; (c) indicar um representante responsável; (d) informar seu respectivo endereço de correio eletrônico para o recebimento das comunicações que lhe sejam enviadas pelo Administrador nos termos do Regulamento. A liquidação da Primeira Emissão se dará na Data de Liquidação, observados os procedimentos operacionais da B3.

Será admitida a realização de subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, mediante o cancelamento automático do saldo não colocado findo o prazo de distribuição.

Caso não seja atingido o montante mínimo para subscrição de cotas, a referida emissão será cancelada e o Fundo liquidado. Caso haja integralização de cotas e a emissão seja cancelada, o Administrador deverá, imediatamente, fazer o rateio entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, na proporção das cotas subscritas e integralizadas, dos recursos financeiros captados pelo Fundo, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período, liquidando-se o Fundo.

O prazo máximo para a subscrição da totalidade das Cotas é de até 6 (seis) meses, a contar da data de publicação do anúncio de início de distribuição, respeitadas eventuais prorrogações concedidas pela CVM, a seu exclusivo critério.

Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de encerrada a distribuição anterior.

As cotas, após subscritas e integralizadas e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, somente poderão ser negociadas na B3, em mercado primário, por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos ("**DDA**"); e (ii) listadas para negociação no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, observado o disposto neste Prospecto e no Regulamento. As Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

A cada Cota corresponderá 1 (um) voto nas Assembleias Gerais de Cotistas. Todas as cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, de acordo com o disposto no Art. 2º da Lei nº 8.668/93 o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas. Sendo que as Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados "pro rata temporis", a partir da data de sua integralização, observado as demais premissas aqui estabelecidas.

O Fundo não contará com limites de subscrição, por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta, observado o disposto no Regulamento.

Somente as Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício em que forem emitidas, calculados *pro rata die* a partir do momento de sua integralização.

Os Cotistas do Fundo:

- (i) não poderão exercer direito real sobre os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; e
- (ii) não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.;

Em caso de morte ou incapacidade do Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá todas as obrigações, perante o Administrador, que caberiam ao *de cujus* ou ao incapaz até o momento da adjudicação da partilha ou cessão da incapacidade, observadas as prescrições legais.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá, em qualquer hipótese, requerer o resgate de suas Cotas.

Mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de cotistas, exceptuada a hipótese de Capital Autorizado previsto no Regulamento do Fundo, o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas, inclusive com o fim de adquirir novos imóveis, bens e direitos, de acordo com a sua política de investimento e observado que:

- (i) o valor de cada nova Cota deverá ser fixado, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas apurado em data a ser fixada no respectivo documento que instrumentaliza a aprovação de nova emissão; ou (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão.

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, mediante prévia consulta ao Gestor, o Administrador poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo até o limite de R\$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) ("**Capital Autorizado**"), sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Gestor a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas acima. Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral, conforme recomendação do Gestor.

A Assembleia Geral de Cotistas ou o Administrador, conforme o caso, no ato em que deliberar a emissão de novas Cotas, definirá os termos e condições de tais emissões, incluindo, sem limitação, o preço, a instituição distribuidora de Cotas, a modalidade e o regime da oferta pública de distribuição de tais novas Cotas, bem como a data base que definirá quais Cotistas do Fundo terão direito ao exercício do direito de preferência na subscrição das novas Cotas, ou, ainda, a dispensa do exercício do direito de preferência para as Ofertas aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas;

Ocorrendo a emissão de novas Cotas realizado nos termos do Capital Autorizado mencionado acima, para os atuais Cotistas fica garantido o direito de preferência na subscrição de referidas Cotas, cujo exercício será concedido em prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis, na proporção de suas respectivas participações, de acordo com os termos e condições aprovados no instrumento de formalização da aprovação da nova emissão, conforme o caso, que deliberar sobre a referida nova emissão de Cotas, nos termos da Instrução CVM 472.

Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros.

Da emissão de novas cotas, fica estabelecido que o preço de emissão deverá ser fixado, observando-se: (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo documento que instrumentaliza a aprovação de nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas; ou (iv) uma combinação dos critérios indicados nos incisos anteriores; não cabendo aos Cotistas qualquer direito ou questionamento em razão do critério que venha a ser adotado. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Gestor a escolha do critério de fixação do valor de

emissão das novas Cotas dentre as três alternativas acima. Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral, conforme recomendação do Gestor;

As Cotas do Fundo deverão ser subscritas e integralizadas até a data de encerramento da respectiva Oferta. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pelo Administrador: (a) No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Pedido de Reserva ou ordem de investimento, que será autenticado pelo Administrador, no qual deverá constar dentre outras informações (i) nome e qualificação do subscritor; (ii) número de Cotas subscritas; (iii) preço de subscrição e valor total a ser integralizado; e (iv) condições para integralização de Cotas; (b) As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas nos termos do Regulamento do Fundo e dos respectivos Boletins de Subscrição e/ou Pedidos de Reserva; (c) Os pedidos de subscrição poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de Cotas do Fundo; (d) Depois de as Cotas estarem devidamente integralizadas, os titulares das Cotas poderão negociá-las exclusivamente em mercado de bolsa ou de balcão organizado administrado e operacionalizado pela B3, observados os procedimentos operacionais estabelecidos pela B3.

A integralização das cotas do Fundo será feita em moeda corrente nacional, preferencialmente à vista, ressalvadas as hipóteses de emissões de cotas do Fundo em que for permitida a integralização em data posterior à subscrição, mediante chamada de capital.

Se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

A propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, por determinado cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo Fundo, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

O Administrador não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos acima mencionados e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

#### **4.1.3. Montante Total da Oferta**

O Montante Total da Oferta é de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

#### **4.1.4. Lote Adicional**

O Fundo poderá, por meio do Administrador, optar por emitir um Lote Adicional de Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data do Procedimento de Alocação, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Primeira Emissão e da Oferta, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.

As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Aplicar-se-ão às Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a oferta das Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder. Assim, a quantidade de Cotas objeto da Oferta poderá ser até 20% (vinte por cento) superior à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, mediante exercício parcial ou total do Lote Adicional.

#### **4.1.5. Condição para a Manutenção da Oferta**

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização da colocação mínima de 200.000 (duzentas mil) de Cotas, correspondentes a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), na Data de Liquidação, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("**Montante Mínimo da Oferta**"), de forma que as Cotas não colocadas serão canceladas. O Montante Mínimo da Oferta

constando a referida Taxa de Distribuição Primária será de R\$ 20.684.000,00 (vinte milhões, seiscentos e oitenta e quatro mil reais).

Caso não sejam subscritas cotas correspondentes ao Montante Mínimo da Oferta, o Fundo será liquidado, nos termos do art. 13, §2º, II da Instrução CVM 472 e a Primeira Emissão será cancelada.

#### 4.1.6. Preço de Emissão

O preço de subscrição de Cotas será de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

##### 4.1.6.1. Preço de Integralização por Cota

O Preço de integralização por Cota corresponderá à soma do Preço de Emissão e da Taxa de Distribuição Primária e será equivalente ao valor de R\$103,42 (cento e três reais e quarenta e dois centavos) por Cota subscrita.

##### 4.1.6.2. Taxa de Distribuição Primária

Quando da integralização das Cotas, o Investidor deverá pagar, adicionalmente ao Preço de Emissão, a Taxa de Distribuição Primária, no valor de R\$ 3,42 (três reais e quarenta e dois centavos), por Cota efetivamente integralizada. Dessa forma, somando-se o Preço de Emissão e a Taxa de Distribuição Primária, cada Investidor pagará o valor de R\$103,42 (cento e três reais e quarenta e dois centavos) por Cota subscrita, conforme a tabela abaixo.

#### 4.1.7. Custos e Cronograma de Distribuição das Cotas

A tabela a seguir demonstra os custos estimados de forma consolidada da distribuição das Cotas:

Custos da Distribuição	Montante (R\$) <sup>1</sup>	Nominal	% em relação ao valor total da Oferta
Taxa de registro na CVM	R\$ 300.000,00	R\$ 0,30	0,30%
Taxa de registro na ANBIMA	R\$ 10.990,00	R\$ 0,01	0,01%
Taxa de registro na B3	R\$ 22.713,83	R\$ 0,02	0,02%
Custos de Assessoria Legal	R\$ 282.235,75	R\$ 0,28	0,28%
Comissão de Estruturação	R\$ 500.000,00	R\$ 0,50	0,50%
Comissão de Distribuição	R\$ 2.000.000,00	R\$ 2,00	2,00%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	R\$ 267.017,16	R\$ 0,27	0,27%
Custo Unitário de Distribuição	R\$ 2.767.017,16	R\$ 2,77	2,77%
Outras Despesas	R\$ 35.000,00	R\$ 0,04	0,04%
<b>Total</b>	<b>R\$ 3.417.956,75</b>	<b>R\$ 3,42</b>	<b>3,42%</b>

<sup>1</sup> Os montantes foram estimados para o valor total da Oferta e podem variar em função do volume efetivamente captado.

#### 4.1.8. Cronograma da Oferta

A Oferta terá o seguinte cronograma tentativo:

Nº	EVENTO	DATA <sup>(1)</sup>
1.	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM	21.09.2021
2.	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do presente Prospecto Preliminar	12.11.2021
3.	Início das apresentações aos potenciais Investidores	19.11.2021
4.	Início do Período de Reserva	23.11.2021
5.	Protocolo do pedido de interrupção da análise do registro da Oferta pela CVM Divulgação do Comunicado ao Mercado sobre a interrupção da Oferta	03.12.2021
6.	Divulgação do Comunicado de deferimento da interrupção da Oferta pela CVM	07.12.2021
7.	Protocolo do pedido de retomada da análise do registro da Oferta pela CVM	25.02.2021
8.	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização de Prospecto Preliminar atualizado	■
9.	Início do Período de Reserva	■
10.	Obtenção do registro da Oferta na CVM	■
11.	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo	até ■ (90 dias contados da obtenção do registro da Oferta)
12.	Encerramento do Período de Reserva	até ■ (■ dias <sup>(2)</sup> contados da divulgação do Anúncio de Início]
13.	Procedimento de Alocação	até ■ <sup>(3)</sup> (5 dias úteis antes da Data de Liquidação]
14.	Data de Liquidação	até ■ ([5 dias úteis contados do Procedimento de Alocação]
15.	Divulgação do Anúncio de Encerramento	até ■ (6 meses contados da divulgação do Anúncio de Início]

<sup>(1)</sup> Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400, as datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.

<sup>(2)</sup> Nos termos do Artigo 18 da Instrução CVM 400, a subscrição das cotas deverá ser realizada em até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início de Distribuição. Ainda, conforme o estabelecido no Plano de Distribuição os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento dos Investidores Institucionais serão aceitos até o Dia Útil imediatamente anterior à data do Procedimento de Alocação. A data deste evento poderá ser informada ao mercado por meio da divulgação do

*Comunicado ao Mercado, caso ocorra antes da data-limite estabelecida no Cronograma divulgado no Prospecto, divulgado após o pedido de modificação da Oferta.*

- <sup>(3)</sup> *Nos termos do Artigo 18 da Instrução CVM 400, a subscrição das cotas deverá ser realizada em até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início de Distribuição. Ainda, conforme o estabelecido no Plano de Distribuição o Procedimento de Alocação ocorrerá com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência à Data de Liquidação. A data deste evento será informada ao mercado por meio da divulgação do Comunicado ao Mercado, caso ocorra antes da data-limite estabelecida no Prospecto Atualizado, divulgado após o pedido de modificação da Oferta.*

Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, veja o item "Suspensão, Cancelamento, Alterações das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta", na seção 4 do presente Prospecto.

#### **4.1.9. Público-Alvo**

As Cotas do Fundo poderão ser subscritas por investidores em geral, ou seja aos (i) fundos de investimento, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil ("**Investidores Institucionais**"); e (ii) pessoas físicas e jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil e/ou no exterior, que não sejam consideradas Investidores Institucionais ("**Investidores Não Institucionais**"), respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

#### **4.1.10. Inadequação do Investimento**

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco, que sujeita os Investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos integrantes da carteira do Fundo. Os Investidores da Oferta devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e as Cotas, os quais que devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento.

**A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.**

#### **4.1.11. Negociação das Cotas**

Após o encerramento da Oferta as Cotas serão negociadas exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3.

#### **4.1.12. Suspensão, Cancelamento, Alterações das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta**

Havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes da Oferta, ou que a fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, a CVM poderá acolher pleito de modificação ou revogação da Oferta. O pleito de modificação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM. Tendo sido deferida a modificação, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do Fundo, representado por seu Administrador, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

É sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores ou para renúncia a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo.

A revogação da Oferta torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores que tiverem aderido à Oferta os valores dados em contrapartida às Cotas ofertadas, nos termos do artigo 26 da Instrução CVM 400.

A modificação da Oferta deverá ser prontamente divulgada através dos mesmos meios utilizados para a divulgação da Oferta e o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Na hipótese de (i) não haver a conclusão da Oferta; (ii) rescisão do Contrato de Estruturação e Distribuição; (iii) cancelamento da Oferta; (iv) revogação da Oferta, que torne ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, sendo que caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento, os valores depositados serão integralmente devolvidos, acrescido de eventuais rendimentos oriundos dos Ativos adquiridos com recursos integralizados no âmbito da Oferta, com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400: (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; (b) o Coordenador Líder e/ou Coordenador(es) Contratado(s) (se houver) deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor da Oferta está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; (c) os Investidores da Oferta que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até às 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicado por escrito sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor da Oferta em não revogar sua aceitação. Se o Investidor da Oferta que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento, os valores depositados serão integralmente devolvidos, acrescido de eventuais rendimentos oriundos dos Ativos adquiridos com recursos integralizados no âmbito da Oferta, com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação da modificação da Oferta.

Caso: (a) seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor da Oferta ou a sua decisão de investimento; ou (b) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03; o Investidor da Oferta que já tiver aderido à Oferta deverá ser comunicado diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder e/ou Coordenador(es) Contratado(s) (se houver) (i) até às 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data da comunicação por escrito pelo Coordenador Líder e/ou Coordenador(es) Contratado(s) (se houver) sobre a modificação efetuada, no caso da alínea (a) acima; e (ii) até às 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, no caso da alínea (b) acima, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Em ambas as situações, se o Investidor da Oferta que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento os valores depositados serão integralmente devolvidos, acrescido de eventuais rendimentos oriundos dos Ativos adquiridos com recursos integralizados no âmbito da Oferta, com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da referida comunicação, contados da data da respectiva revogação.

Caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400 ou (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400; todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder e/ou Coordenador(es) Contratado(s) (se houver) comunicarão tal evento aos Investidores da Oferta, que poderá ocorrer, inclusive, mediante publicação de aviso. Se o Investidor já tiver efetuado o pagamento, os valores depositados serão integralmente devolvidos, acrescido de eventuais rendimentos oriundos dos Ativos adquiridos com recursos integralizados no âmbito da Oferta, com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da referida comunicação.

## 4.2. Contrato de Estruturação e Distribuição

O Contrato de Estruturação e Distribuição, celebrado entre o Fundo e o Coordenador Líder e/ou Coordenador(es) Contratado(s) (se houver), disciplina a estruturação da Oferta e a forma de colocação das Cotas objeto da Oferta, bem como a relação existente entre o Administrador e o Fundo. Cópias do Contrato de Estruturação e Distribuição estarão disponíveis para consulta e reprodução na sede do Coordenador Líder e do Administrador, cujo endereço encontra-se disciplinado na Seção 13 "Atendimento aos Cotistas" deste Prospecto.

### 4.2.1. Regime de Distribuição

A colocação das Cotas será realizada pelo Coordenador Líder e Coordenador(es) Contratado(s) (se houver) sob o regime de **melhores esforços de colocação**.

### 4.2.2. Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável e o Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder da Oferta, em conjunto com o Coordenador(es) Contratado(s) (se houver), bem como as demais Instituições Participantes, realizarão a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, devendo assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder ("**Plano de Distribuição**").

A Oferta será efetuada, ainda, com observância dos seguintes requisitos:

- (i) será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas para os Investidores Não Institucionais, conforme indicado abaixo;
- (ii) buscar-se-á atender quaisquer Investidores da Oferta interessados na subscrição das Cotas; e
- (iii) não há qualquer outra limitação à subscrição de Cotas por qualquer Investidor da Oferta (pessoa física ou jurídica) ou limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, por qualquer Investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, entretanto, fica desde já ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta destina-se aos investidores em geral, ou seja, aos: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais;
- (ii) após a divulgação de novo aviso ao mercado da Oferta, o qual será elaborado nos termos dos artigos 53 da Instrução CVM 400, divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400 na página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) do Coordenador Líder; (c) se houver, o(s) Coordenador(es) Contratado(s); (d) da B3; (e) da CVM; e (f) do Fundos.net, administrado pela B3 ("**Aviso ao Mercado**") e a disponibilização do Prospecto Preliminar atualizado aos Investidores da Oferta, serão realizadas apresentações para potenciais Investidores (*roadshow*) ("**Apresentações para Potenciais Investidores**");
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados deverão ser encaminhados à CVM em até 1 (um) dia após a sua utilização, dispensado o cumprimento da obrigação prevista nos arts. 50, caput, e 51, parágrafo único, da Instrução CVM 400, nos termos da Deliberação CVM nº 818, de 30 de abril de 2019 ("**Instrução CVM 818**"), observado que a utilização de tais materiais somente poderá ocorrer concomitantemente ou após a divulgação do Prospecto Preliminar à CVM;

- (iv) no âmbito da Oferta, qualquer Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir nas Cotas, incluindo as Pessoas Vinculadas, deverá realizar a sua reserva para a subscrição de Cotas mediante assinatura, inclusive por meio eletrônico, de Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto ao Coordenador Líder, bem como Coordenador(es) Contratado(s) (se houver) ou às Instituições Participantes que tiverem aderido à Oferta por meio do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, durante o respectivo Período de Reserva, concedendo mandato à referida Instituição Participante para formalizar, em seus nomes, o Termo de Adesão ao Regulamento (conforme abaixo definidos). Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto na ocorrência da(s) hipótese(s) listada(s) abaixo;
- (v) haverá procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a ser conduzido pelo Coordenador Líder e/ou Coordenador(es) Contratado(s) (se houver), nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, observando-se o disposto no art. 45 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, observado o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, para verificar se a colocação mínima da Oferta foi atingida ("**Procedimento de Alocação**"). Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, caso seja verificada distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade inicial de Cotas ofertadas, sem considerar as Cotas do Lote Adicional, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.
- (vi) após as Apresentações para Potenciais Investidores, a obtenção do registro da Oferta na CVM, e a divulgação do Anúncio de Início da Oferta e disponibilização do Prospecto definitivo, o que será realizado em até 90 (noventa) dias contados da obtenção do registro da Oferta, nos termos do art. 17 da Instrução CVM 400, o Coordenador Líder e/ou Coordenador(es) Contratado(s) (se houver) realizarão o Procedimento de Alocação que será realizado nos termos indicados no item (v) acima;
- (vii) concluído o Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder consolidará os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e as intenções de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Cotas;
- (viii) a Oferta somente terá início após: (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) o registro para distribuição e negociação das Cotas na B3; (c) a divulgação do anúncio de início da Oferta, o qual será elaborado nos termos dos artigos 23, parágrafo 2º e 52 da Instrução CVM 400 e divulgado em até 90 (noventa) dias contados da obtenção do registro da Oferta, nos termos do art. 17 da Instrução CVM 400, conforme artigo 54-A da Instrução CVM 400 na página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) do(s) Coordenador(es) Contratado(s) (se houver); (c) da B3; (d) da CVM; e (e) do Fundos.net, administrado pela B3 ("**Anúncio de Início**"); e (d) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores da Oferta, nos termos da Instrução CVM 400;
- (ix) Com a divulgação do Anúncio de Início será informado o cronograma estimativo da Oferta com a fixação das datas a serem observadas no encerramento do Período de Reserva; Procedimento de Alocação e Data de Liquidação, respeitados os períodos já previstos no Cronograma acima.
- (x) iniciada a Oferta: (a) os Investidores Não Institucionais que manifestaram interesse na subscrição das Cotas durante o Período de Reserva por meio de preenchimento do Pedido de Reserva e/ou (b) os Investidores Institucionais que encaminharam suas ordens de investimento nas Cotas e tiveram suas ordens alocadas, deverão assinar o termo de adesão ao regulamento e ciência de risco ("**Termo de Adesão ao Regulamento**"), sob pena de cancelamento das respectivas ordens de investimento, a critério do Administrador e do Coordenador Líder; (c) a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição; e (d) não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores da Oferta interessados

em subscrever Cotas no âmbito da Oferta. Fica dispensada a assinatura do Boletim de Subscrição ou recibo de aquisição no âmbito de pedido de registro de oferta pública de distribuição de valores mobiliários, exigidos nos termos do item 4, Anexo II, da Instrução CVM 400, no caso de ofertas públicas liquidadas por meio de sistema administrado por entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, no caso aplicável a B3, nos termos previstos no § 2º do art. 85 da Lei nº 6.404, de 1976, observado o disposto no art. 2º da Resolução nº 27 de 08 de abril de 2021 ("**Resolução CVM 27**"). e

- (xi) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do anúncio de encerramento, a ser elaborado de acordo com os termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400 e divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400 na página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) do Coordenador Líder; (c) da B3; (d) da CVM; e (e) do Fundos.net, administrado pela B3 ("**Anúncio de Encerramento**").

#### 4.2.2.1. Oferta Não Institucional

Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta, ao Coordenador Líder ou aos Coordenador(es) Contratado(s) (se houver) suas ordens de investimento por meio de Pedido de Reserva, durante o Período de Reserva, sendo certo que no caso de Pedidos de Reserva apresentados por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas será(ão) considerado(s) o(s) Pedido(s) de Reserva da Instituição Participante da Oferta que disponibilizar primeiro perante a B3 e os demais serão rejeitados.. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta, Coordenador Líder ou Coordenador(es) Contratado(s) (se houver) ("**Oferta Não Institucional**").

No mínimo, 800.000 (oitocentas mil) Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), ou seja, 80% (oitenta por cento) do Montante Total da Oferta, serão destinadas prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que, o Coordenador Líder poderá aumentar a quantidade de novas Cotas inicialmente destinadas à Oferta Não Institucional, até o limite da Quantidade Inicial de Cotas, a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional acrescido das Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas.

Os Pedidos de Reserva, efetuados pelos Investidores Não Institucionais, serão irrevogáveis e irretroatáveis, exceto pelo disposto nas alíneas (ii), (iii) e (v) abaixo, sendo observadas as condições do próprio Pedido de Reserva, de acordo com as seguintes condições e observados os procedimentos e normas de liquidação da B3:

- (i) durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta deverá realizar a reserva de Cotas, mediante o preenchimento do Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, Coordenador Líder ou Coordenador(es) Contratado(s) (se houver) e não sendo estipulados valores máximos de investimento;
- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no respectivo Pedido de Reserva condicionar sua adesão à Oferta, nos termos previstos abaixo;
- (iii) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até às 10:00 horas do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pela Instituição Participante, Coordenador Líder ou Coordenador(es) Contratado(s) (se houver) que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone, ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo limitado ao valor do Pedido de Reserva e ressalvada a possibilidade de rateio observado o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional;
- (iv) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (iii) acima junto à Instituição Participante, Coordenador Líder ou Coordenador(es)

Contratado(s) (se houver) com que tenham realizado o respectivo Pedido de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até às 11:00 horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual à Instituição Participante, Coordenador Líder ou Coordenador(es) Contratado(s) (se houver) junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido formalizado, estes serão automaticamente cancelados;

- (vi) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/liquidação das Cotas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Participantes, Coordenador Líder ou Coordenador(es) Contratado(s) (se houver) somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de contas nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor Não Institucional.
- (vii) os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante, Coordenador Líder ou Coordenador(es) Contratado(s) (se houver). Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à Quantidade Inicial de Cotas inicialmente ofertada, sem considerar as Cotas do Lote Adicional, não será permitida a colocação de Cotas junto a Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, sendo o seu Pedido de Reserva automaticamente cancelado.

#### **4.2.2.2. Critério de Colocação da Oferta Não Institucional**

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 80% (oitenta por cento) das Cotas, sem considerar as Cotas do Lote Adicional, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional.

Entretanto, caso a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados pelos Investidores Não Institucionais seja superior à quantidade de Cotas destinada à Oferta Não Institucional, será realizado o rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem apresentado Pedidos de Reserva, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada à quantidade de Cotas objeto de cada Pedido de Reserva e à quantidade total de Cotas destinadas à Oferta Não Institucional. Caso seja aplicado o rateio indicado acima, os Pedidos de Reserva poderão ser atendidos em quantidade inferior à indicada por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Cotas inicialmente desejada. O Coordenador Líder ou Coordenador(es) Contratado(s) (se houver), em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou, então, aumentá-la a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os Pedidos de Reserva.

A divisão igualitária e sucessiva das Cotas objeto da Oferta Não Institucional será realizada em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que, a cada etapa, será alocado, a cada Investidor Não Institucional que ainda não tiver o respectivo Pedido de Reserva integralmente atendido, o menor número de Cotas entre: (a) a quantidade de Cotas objeto do Pedido de Reserva, excluídas as Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (b) o montante resultante da divisão da quantidade total de Cotas objeto da Oferta (excluídas as Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) pelo número de Investidores Não Institucionais que ainda não tiverem seus respectivos Pedidos de Reserva integralmente atendidos. Eventuais sobras de Cotas não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional.

No caso de um Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Reserva, os Pedidos de Reserva serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Pedidos de Reserva que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

**Na Oferta Não Institucional não serão consideradas na alocação, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e do Fundo.**

#### **4.2.2.3. Oferta Institucional**

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder ou do(s) Coordenador(es) Contratado(s) (se houver), não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos ("**Oferta Institucional**"):

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento à Instituição Participante, Coordenador Líder ou Coordenador(es) Contratado(s) (se houver) (caso aplicável), até 1 (um) Dia Útil antes da data de realização do Procedimento de Alocação,, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;
- (ii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de suas ordens de investimento da Oferta, de condicionar sua adesão, nos termos abaixo;
- (iii) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento durante o Procedimento de Alocação de Ordens;
- (iv) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de seu endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou fac-símile, sobre a quantidade de Cotas que cada um deverá subscrever e o Valor Nominal Unitário. Os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

Os Investidores Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, nas respectivas ordens de investimento, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto nas hipóteses de **(a)** os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado no entanto que caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada, sem considerar o Lote Adicional, , não será permitida a colocação de Cotas junto a Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, hipótese na qual as ordens de investimento exclusivamente das Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400; **(b)** não pagamento do valor de integralização das Cotas subscritas por um Investidor Institucional, na Data de Liquidação, e consequente cancelamento automático da respectiva ordem de investimento; **(c)** revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, conforme previsto no item "4.1.11. *Suspensão, Cancelamento, Alterações das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta*", na página 20 do presente Prospecto Preliminar; **(d)** divergência relevante entre as informações constantes no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo, nos termos no item "4.1.11. *Suspensão, Cancelamento, Alterações das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta*", na página 20 do presente Prospecto Preliminar.

#### **4.2.2.4. Critério de Colocação da Oferta Institucional**

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder ou os Coordenador(es) Contratado(s) (se houver) dará(ão) prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder ou os Coordenador(es) Contratado(s) (se

houver), em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.

#### **4.2.2.5. Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional**

Durante a colocação das Cotas, dado que se trata da primeira emissão de Cotas do Fundo, a captação e liquidação poderão ser realizadas diretamente através da Cota, de modo que para a primeira emissão não se fará necessário o envio de recibo de cotas para o Investidor

As Instituições Participantes, Coordenador Líder ou os Coordenador(es) Contratado(s) (se houver) serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

#### **Alocação e Liquidação da Oferta**

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelos Coordenadores, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, I, da Instrução CVM 400.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da Quantidade Inicial de Cotas, os Pedidos de Reserva e as Ordens de Investimento exclusivamente das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

Após o Procedimento de Alocação, as Instituições Participantes da Oferta liquidarão as ordens recebidas na forma prevista no parágrafo abaixo e no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.

A Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito. A liquidação física e financeira da Oferta se dará na Data de Liquidação, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder ou os Coordenador(es) Contratado(s) (se houver) o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, e que as Instituições Participantes liquidarão as ordens recebidas de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação de Ordens pela B3, ao Coordenador Líder, este verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Montante Total da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador no 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Integralização, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores da Oferta de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes deverão devolver os recursos aos Investidores da Oferta eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores da Oferta, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Na ocorrência de eventuais falhas durante o procedimento de liquidação, fica estipulado o prazo de até 5 (cinco) dias úteis para liquidação junto ao Escriturador.

Caso, após a conclusão da liquidação da Oferta, o Montante Mínimo da Oferta seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador.

#### **4.2.2.6. Distribuição Parcial**

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a colocação mínima da Oferta.

As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação deverão ser canceladas. Uma vez atingida a colocação mínima da Oferta, o Coordenador Líder ou os Coordenador(es) Contratado(s) (se houver), a seu exclusivo critério, poderá decidir por reduzir o Montante Total da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante Total da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

Nessa hipótese, o Investidor da Oferta terá a faculdade, como condição de eficácia seus Pedidos de Reserva, ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição: (i) do Montante Mínimo da Oferta; ou (ii) de uma quantidade maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Total da Oferta.

Caso a aceitação esteja condicionada ao item (ii) acima, o Investidor da Oferta deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor da Oferta, conforme o caso, em receber a totalidade das Cotas objeto do Pedido de Reserva ou da ordem de investimento, conforme o caso.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Neste caso, caso o Investidor da Oferta já tenha efetuado o pagamento do preço de integralização das Cotas, referido valor será devolvido acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

Adicionalmente, em qualquer das hipóteses acima, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Reserva e das intenções de investimento.

Por fim, no caso de captação abaixo do Montante Total da Oferta, o Investidor da Oferta que, ao realizar seu(s) Pedido(s) de Reserva ou ordens de investimento, condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante Total da Oferta, não terá o seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento acatado, e, conseqüentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor da Oferta já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores depositados serão devolvidos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

#### **4.2.2.7. Prazo de Colocação**

O prazo de distribuição pública das Cotas é de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro ("Prazo de Colocação").

Caso, após a conclusão da liquidação da Oferta, o Montante Mínimo da Oferta seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador.

## **Público-alvo da Oferta**

O Fundo destina-se aos investidores em geral, ou seja, aos (i) fundos de investimento, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“**BACEN**”), condomínios destinados à aplicação em carteira de valores mobiliários registrados na Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) e/ou na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”), seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil (“**Investidores Institucionais**”); e (ii) pessoas físicas e jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil e/ou no exterior, que não sejam consideradas Investidores Institucionais (“**Investidores Não Institucionais**” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, “**Cotistas**”) respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

### **4.2.2.8. Inadequação da Oferta**

O investimento nas Cotas não é adequado a investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Portanto, os investidores devem ler cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, constante das Páginas 42 a 50 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

### **4.3. Contrato de Garantia de Liquidez**

Não há e nem será constituído fundo para garantia de liquidez das Cotas no mercado secundário.

### **4.4. Destinação dos Recursos**

Os recursos a serem captados no âmbito da Oferta serão destinados à aquisição de Ativos compostos pelos Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez, selecionados a exclusivo critério do Administrador, desde que observada a Política de Investimento do Fundo.

Para maiores informações sobre os Ativos que poderão ser adquiridos pelo Fundo, bem como sobre a concentração da carteira do Fundo, favor verificar o item “Política de Investimento” do presente Prospecto.

### **4.5. Estudo de Viabilidade**

O Estudo de Viabilidade da Oferta, elaborado pelo Administrador, encontra-se no Anexo II desse Prospecto.

## 5. BREVE HISTÓRICO DO GESTOR E VISÃO SOBRE O MERCADO IMOBILIÁRIO

### 5.1. Breve Histórico do Gestor

Criada em 2017, a Vectis Gestão de Recursos é uma empresa independente que tem como propósito criar soluções de operações estruturadas e inovadoras para atender as necessidades e interesses de investidores e tomadores de recursos. Seus sócios possuem extensa experiência na concepção, estruturação e implementação de soluções financeiras inovadoras, tendo trabalhado para gestoras e bancos internacionais e locais de primeira linha.



Fonte: Gestor

A empresa é controlada pela Vectis Partners, uma companhia de investimentos que aloca capital humano e financeiro em oportunidades nas áreas de gestão, crédito estruturado, private equity e PIPE (investimentos privados em ações públicas). Adicionalmente, a Vectis Partners controla a Vectis Capital Solutions.

O foco da Vectis Partners e, tal como, de suas controladas, Vectis Gestão e Vectis Capital Solutions, é a estruturação de operações financeiras de dívida ou híbridas para suportarem as empresas a atingirem seus planos estratégicos e, ao mesmo tempo, entregarem retornos consistentes e superiores aos investidores, prezando pela excelência na análise das oportunidades, na estruturação das transações e na constituição de suas garantias.

A Vectis Partners nasceu com 4 sócios: Patrick O’Grady, Sergio Campos, Alexandre Aoude e Paulo Lemann. Em 2018, fechou uma parceria estratégica com a gestora de investimentos americana Centerbridge.

Diferente dos fundos tradicionais, a Vectis Gestão é totalmente orientada pela oportunidade. Tal estratégia oferece mais liberdade em relação às estruturas tradicionais de gestão e possibilita atuar em todas as verticais que sejam capazes de gerar retornos superiores, no longo prazo, aos seus investidores. Após 3 (três) anos estruturando operações individuais, totalizando mais de R\$1,3 bilhão em diferentes setores, por meio de diversos instrumentos e estruturas inovadoras, os sócios decidiram tornar a Vectis Gestão uma gestora ativa de fundos de investimento.

Em 2019, a Vectis Gestão iniciou essa história com o Vectis Juros Real Fundo de Investimento Imobiliário (VCJR11), distribuído na plataforma do Banco Itaú, que já conta com mais de R\$1,3 bilhão de patrimônio em fevereiro de 2022; e expandiu sua atuação em junho de 2021, com o Vectis Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário (VCRR11), também distribuído na plataforma do Banco Itaú, que conta com mais de R\$210 milhões de patrimônio em fevereiro de 2022.

Na data deste Prospecto, as pessoas envolvidas, e suas respectivas experiências profissionais, com a gestão de fundos de investimento do Gestor são as seguintes:

## **Biografia Equipe Vectis:**

### Paulo Lemann

Sócio fundador da Vectis Partners e membro do Conselho de Administração da Vectis Gestão e Vectis Capital Solutions

Com mais de 20 anos de experiência em investimentos, antes de fundar a Vectis, Paulo Lemann foi chairman e co-fundador da Pollux Capital. Em 1998, fundou e foi o gestor de investimentos do Synergy Fund com sede em Nova York, com AUM de mais de US\$ 1,5 bilhão. Atualmente, é membro do Conselho de Administração da AB InBev, Lojas Americanas, Fundação Lemann e do Conselho Internacional de Lone Pine Capital. Paulo Lemann é formado em Economia pela Universidade Cândido Mendes do Rio de Janeiro.

### Alexandre Aoude

Sócio fundador, onde exerce a função de Diretor Presidente da Vectis

Com mais de 20 anos de experiência em investimentos, antes de fundar a Vectis, Alexandre Aoude atuou como Managing Director e Head of Brazilian Global Markets Sales no Deutsche Bank Securities Inc. a partir de junho de 2004, sendo nomeado Presidente do Deutsche Bank Brasil em 2006. Entre 2008 e 2013, atuou como Diretor Executivo responsável pela divisão de Renda Fixa no Banco Itaú BBA S.A. Em 2014 se juntou ao Banco Pine S.A. como membro da Diretoria Executiva. Antes de trabalhar no Deutsche Bank, Aoude atuou como Diretor Executivo no Morgan Stanley, onde geriu a área de vendas no Brasil. Foi membro dos Conselhos da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, Correios Participações S/A, Gera Venture Capital e Presidente do Conselho da Transportadora Brasileira de Gasoduto – TBG Aoude é graduado em Economia pela PUC-RJ. Tem endereço comercial na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, 758, conj. 132, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

### Laercio Boaventura

Sócio fundador, onde exerce a função de Diretor de Investimentos da Vectis

Com mais de 20 anos de experiência em investimentos, antes de fundar a Vectis, Laercio trabalhou por aproximadamente 20 anos no mercado financeiro brasileiro, no grupo Itaú-Unibanco. Atuou como vice-presidente sênior de produtos estruturados na divisão de Renda Fixa no Itaú BBA até 2015. Anteriormente, foi responsável pela originação e estruturação de operações de dívida e securitização no mercado local e internacional, participando de mais de 200 emissões públicas e privadas. Laercio possui 10 anos de experiência no departamento comercial do Banco Itaú, onde cobria os setores automotivos, auto partes, alimentos, imobiliário, mineração, siderurgia e infraestrutura. Laercio é graduado em Engenharia Mecânica pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo (POLI-USP), possui MBA em Finanças no IBMEC e MBA em Finanças na The Wharton School (USA). Tem endereço comercial na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, 758, conj. 132, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

### Patrick O' Grady

Sócio fundador da Vectis Partners, CEO e sócio fundador da Vitreo

Com mais de 20 anos de experiência, Patrick O' Grady foi sócio e CEO da Pollux Capital, sócio e membro do Conselho de Administração da XP Investimentos e CEO da XP Gestão de 2012 a 2015. Anteriormente, Patrick O' Grady foi sócio da Pollux Capital encarregado de investimentos em ativos globais. Ele começou sua carreira no Banco Pactual, onde trabalhou por 15 anos – os últimos 8 anos como sócio responsável pelos investimentos em ações do Pactual Asset. É graduado em Economia pela UFRJ, com MBA Executivo em Finanças pelo IBMEC e designação CFA.

### Mucio Mattos

Sócio, onde exerce a função de diretor responsável pela área de crédito da Vectis

Com mais de 13 anos de experiência em investimentos, antes de ingressar na Vectis como sócio, Mucio trabalhou no time de Renda Fixa do Banco Credit Suisse, onde atuou por 5 anos na execução de operações de créditos estruturados. Previamente, Mucio trabalhou no Banco J.P. Morgan no time de Análise de Crédito, cobrindo instituições financeiras no Brasil e na América Latina, e na área de Investment Banking, onde participou de diversas transações de emissão de ações e fusões e aquisições. Mucio é graduado em Economia pela Faculdade de Economia de Administração da USP (FEA-USP). Tem endereço comercial na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, 758, conj. 132, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

#### Mario Salonikios

Sócio, onde exerce a função de Diretor de Compliance e Riscos da Vectis

Com mais de 20 anos de experiência em investimentos, antes de ingressar na Vectis como sócio, Mario trabalhou por mais de 20 anos no mercado financeiro. Antes de ingressar na Vectis Gestão e Vectis Capital Solutions como sócio atuou por 7 anos no Banco BBM na divisão de liquidação e custódia internacional no RJ e nas áreas comercial e de operações em Nova Iorque, por 7 anos no Delta National Bank of NY estruturando operações para clientes private, e por 3 anos no Itaú BBA na divisão de estruturação de produtos para clientes varejo pessoas físicas e empresas. Atuou ainda na BEI Editora e na área de estruturação de renda fixa no Standard Bank em Londres e na de Real Estate na Mauá Sekular. Mario possui MBA pela New York University e é graduado em engenharia civil pela PUC-Rio de Janeiro.

#### Carlos Henrique de Araujo

Sócio, onde é responsável pelo jurídico da Vectis

Com mais de 10 anos de experiência em investimentos, antes de ingressar na Vectis, Carlos atuou por mais de 10 anos na estruturação de financiamentos e ofertas públicas e privadas de valores mobiliários, com foco em operações de crédito e securitização de recebíveis nas áreas de Mercado de Capitais dos escritórios Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga Advogados, Cescon, Barrieu, Flesch & Barreto Advogados e Pinheiro Guimarães Advogados. Atuou ainda como associado internacional na área de Mercado de Capitais do escritório Weil, Gotshal & Manges LLP (USA). Carlos é bacharel em Direito pela Universidade Presbiteriana Mackenzie, com mestrado em direito pela University of Pennsylvania Law School (USA) e extensão em administração pela The Wharton School (USA). Tem endereço comercial na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, 758, conj. 132, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

#### Gabriel Bettiol

Sócio

Com mais de 7 anos de experiência em investimentos, antes de ingressar na Vectis em 2021 como sócio, Gabriel trabalhou por 6 anos na divisão de Investment Banking Division da Goldman Sachs onde atuou na execução dos principais produtos oferecidos pelo IBD, como crédito estruturado, transações de mercado de capitais de equity e de dívida, derivativos, financiamento para leveraged buyouts e M&A. Ao longo desses anos, Gabriel foi baseado em São Paulo e Londres e participou na execução de transações no Brasil, EUA, Europa e Oriente Médio. Anteriormente, Gabriel fez parte do time de estruturação da RB Capital por 1,5 ano. Gabriel é graduado em Engenharia Mecânica-Aeronáutica pelo Instituto Tecnológico de Aeronáutica (ITA). Tem endereço comercial na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, 758, conj. 132, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

#### Sergio Tormin

Sócio

Com mais de 7 anos de experiência em investimentos, Sergio Tormin ingressou na Vectis Gestão em 2020. Anteriormente, atuou 5 anos no setor imobiliário na área de planejamento financeiro dentro de empresas como EZTEC atuando principalmente na análise de novas viabilidades e PDG onde participou do seu programa de recuperação judicial. Antes disso, atuou por 1 ano no

Private Banking do Banco Santander auxiliando na alocação de clientes com patrimônio investido no banco acima de 15MM precedente de experiência no mercado financeiro como auxiliar de gestão de carteiras atuando com análise de empresas assessorando na tomada de decisões referentes à escolha de ativos e operações de derivativos. Cursando MBA Executivo no INSPER, Pós-Graduado no curso Certificate in Financial Management (CFM) pela Insper, formado pela Faculdade de Odontologia da Universidade de São Paulo. Experiência internacional no período escolar de um ano como intercambista (Estados Unidos).

#### Margareth Su

Sócia

Margareth Su atua no mercado financeiro desde 2008 quando iniciou sua carreira na Credit Suisse Hedging Griffo nas áreas de risco e controle de carteiras, onde também trabalhava antes de seu ingresso na Vectis Gestão e Vectis Capital Solutions, monitorando investimentos de fundos de clientes de Private Banking e fundos imobiliários geridos pela casa. Com foco em estruturação de controles para gerenciamento e monitoramento de carteiras teve passagens pela Portland Hill Capital e um single Family office. É formada em Engenharia Civil pela Escola Politécnica da USP.

Lucas Napolitano: Com mais de 5 anos de experiência em investimentos, Lucas ingressou na Vectis em 2021. Antes disso, trabalhou por 5 anos na divisão de Investment Banking da Goldman Sachs e do Bank of America Merrill Lynch, atuando na originação, estruturação e execução de operações de crédito estruturado, mercado de capitais de equity e dívida e fusões e aquisições. Durante estes 5 anos, foi baseado em São Paulo e cobriu clientes da América Latina em transações locais e cross-border. Lucas é graduado em Engenharia de Produção pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo (Poli-USP).

Gabriel Gerber: Gabriel ingressou na Vectis em 2021. Antes disso, trabalhou por aproximadamente 1 ano na Forte Securitizadora e na RB Sec nas respectivas áreas de Debt Capital Market. Previamente, trabalhou por 1 ano no Banco Santander nas áreas de Corporate & Investment Banking e Project Finance. Gabriel é graduando em Graduação em Ciências Econômicas pela FEA-USP.

Tainá Rodrigues: Tainá foi analista administrativo e financeiro na Pollux Capital de 2016 a 2018, quando migrou para a Vectis Gestão e Vectis Capital Solutions. Anteriormente, trabalhou durante 4 anos atuando no BackOffice, acompanhando as operações dos Clientes Institucionais na Gradual Investimentos. Em 2011, foi estagiária na Senso Corretora, na área de suporte a mesa de operações. Tainá é graduada em Administração de Empresas e MBA em Gestão Financeira e Controladoria pela UNESA.

#### **Principais Atribuições do Gestor**

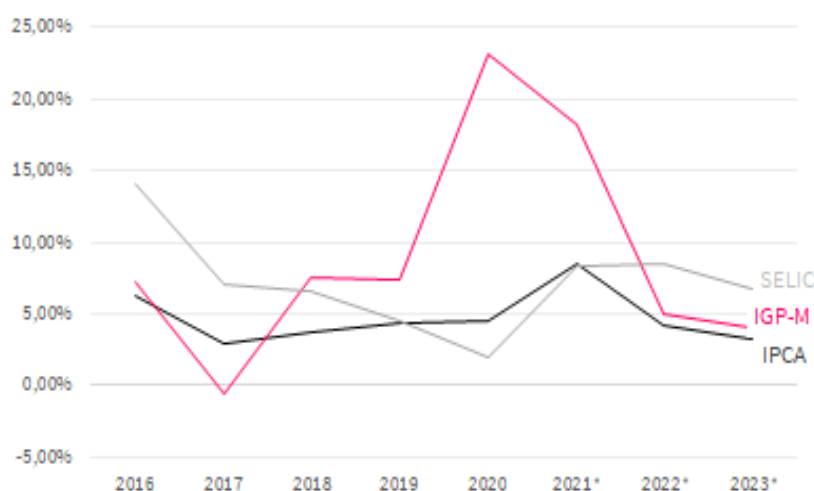
O Gestor tem amplos e gerais poderes para identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar e alienar ativos que farão a composição da carteira do Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e no Regulamento, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade do Administrador com relação às atribuições específicas deste. São obrigações e responsabilidades do Gestor, com o auxílio do Consultor, na medida em que forem aplicáveis, conforme item 2.4.1 do Regulamento: (a) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em assembleia geral de Cotistas, os Ativos e os Ativos de Liquidez que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento definida no Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso; (b) celebrar os contratos, negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo; (c) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos e dos Ativos de Liquidez do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo o Consultor e quaisquer serviços relativos aos Ativos e aos Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do Fundo que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista no subitem 2.4.3 do Regulamento; (d) monitorar o desempenho do Fundo, a forma de valorização das Cotas e a evolução do valor

do patrimônio líquido do Fundo; (e) sugerir ao Administrador modificações no Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo; (f) monitorar investimentos realizados pelo Fundo; (g) recomendar ao Administrador a emissão de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado; (h) conduzir e executar estratégia de desinvestimento em Ativos e Ativos de Liquidez do Fundo; (i) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo; e (j) implementar, utilizando-se dos recursos do Fundo, benfeitorias visando à manutenção, conservação e reparo dos imóveis que eventualmente venham a integrar o patrimônio do Fundo.

## 5.2. Visão Sobre o Mercado Imobiliário

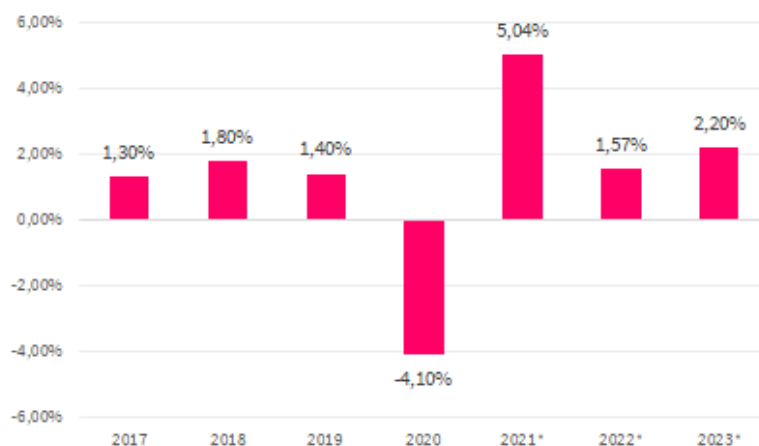
De acordo com estudo do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (“IPEA”), apesar da forte queda do Produto Interno Bruto (“PIB”) em 2020, vemos um cenário positivo para o crescimento econômico nos próximos anos. Este cenário, junto com a estabilidade de preços e juros em níveis confortáveis, fortalecem o ânimo com o mercado imobiliário.

Índices de Preço e Taxa Básica de Juros



\* Expectativa Boletim Focus  
Fonte: Ipea, BCB

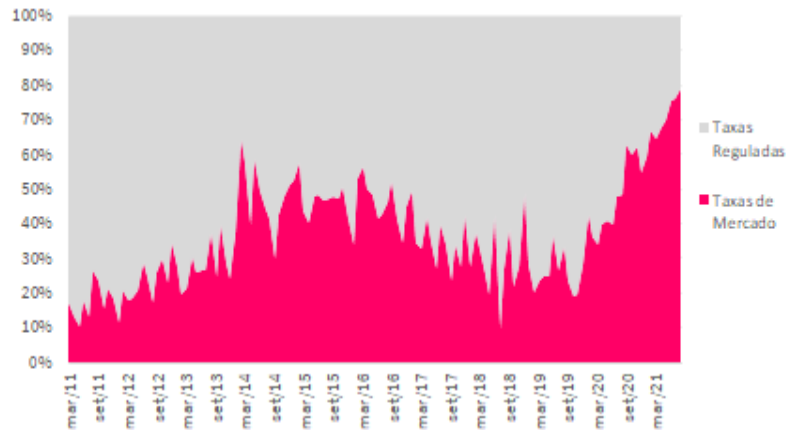
Crescimento PIB Real



\* Expectativa Boletim Focus  
Fonte: Ipea, BCB

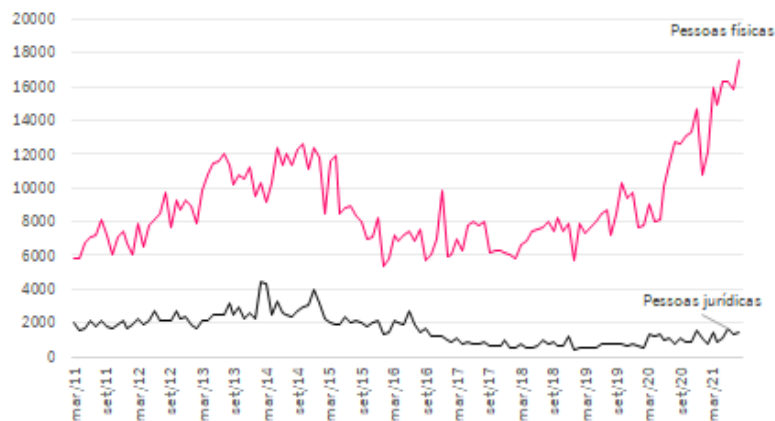
Além disso, em 2020, observamos rápida recuperação do setor imobiliário atrelada à expansão dos financiamentos imobiliários. O novo patamar de juros possibilitou a mudança na composição das taxas, dando maior participação às taxas de mercado. O mercado vem expandindo a participação de financiamentos com taxas de mercado, movimento que tende a continuar dada a penetração que o mercado de capitais vem obtendo junto ao financiamento imobiliário.

### Financiamento Imobiliário - Taxa de Juros



Fonte: BCB.

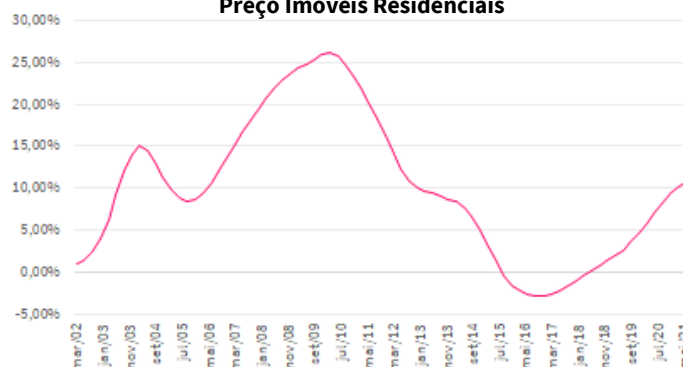
### Financiamento Imobiliário - Concessões por Perfil (R\$ - Milhões)



Fonte: BCB.

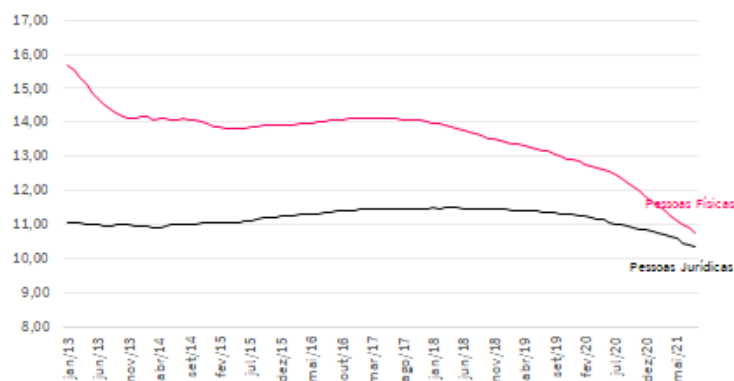
Após um período negativo para o setor imobiliário, o cenário observado em 2020 fortaleceu a retomada dos investimentos em moradia. Esta tendência foi reforçada pela queda na taxa básica de juros, gerando incentivo adicional ao setor. Este cenário é favorável para o financiamento imobiliário.

### Preço Imóveis Residenciais



Fonte: BCB-Design

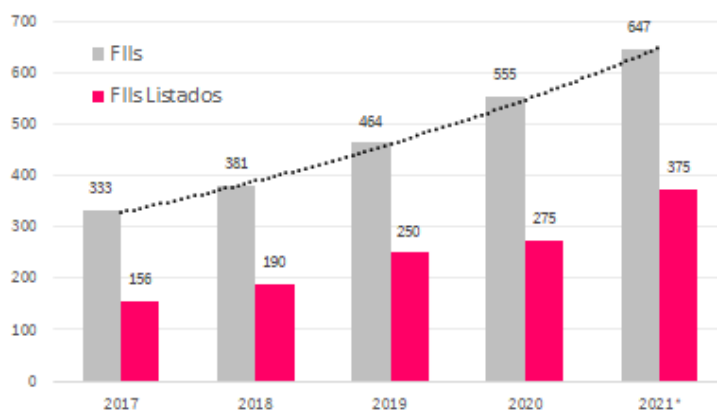
### Taxa de Mercado Financiamento Imobiliário por perfil



Fonte: BCB-Desig.

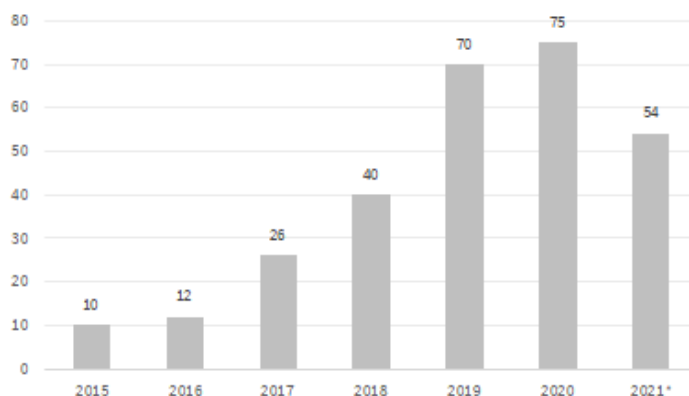
Nos últimos anos, temos observado uma expansão do mercado de FIIs, com aumento no número de FIIs listados e novas ofertas públicas já endereçadas para ocorrer nos próximos meses.

### Quantidade de Fundos Imobiliários



Fonte: B3 - Boletim FII/ Set.

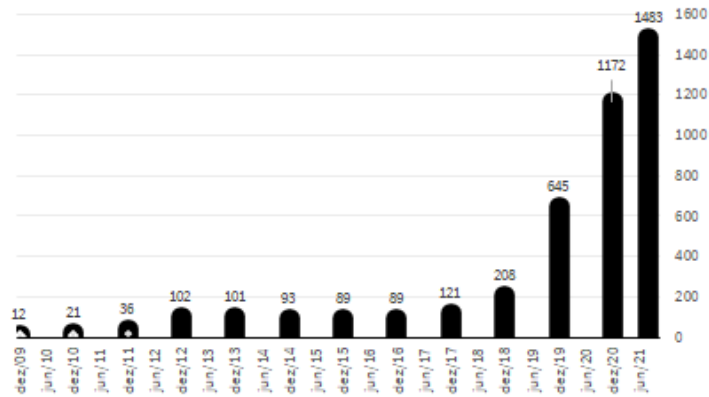
### Número de Ofertas de FIIs



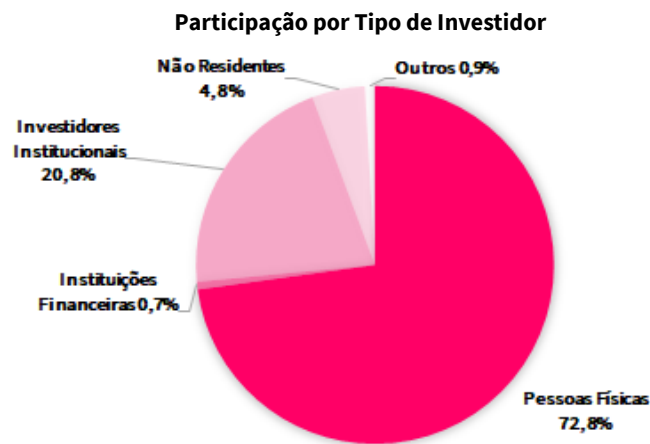
Fonte: B3 - Boletim FII/ Set.

Nos últimos 3 anos, observamos uma expansão do número de investidores pessoas físicas acessando o mercado. Além de ser um ativo com lastro difundido no Brasil (imóveis ou dívida atrelada a imóveis).

### Número Investidores Pessoa Física em FIIs

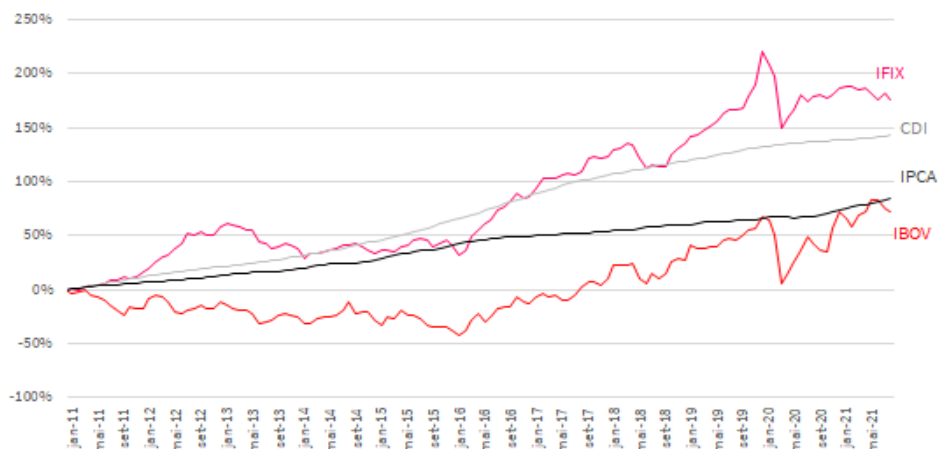


Fonte: B3 - Boletim FII/ Set.

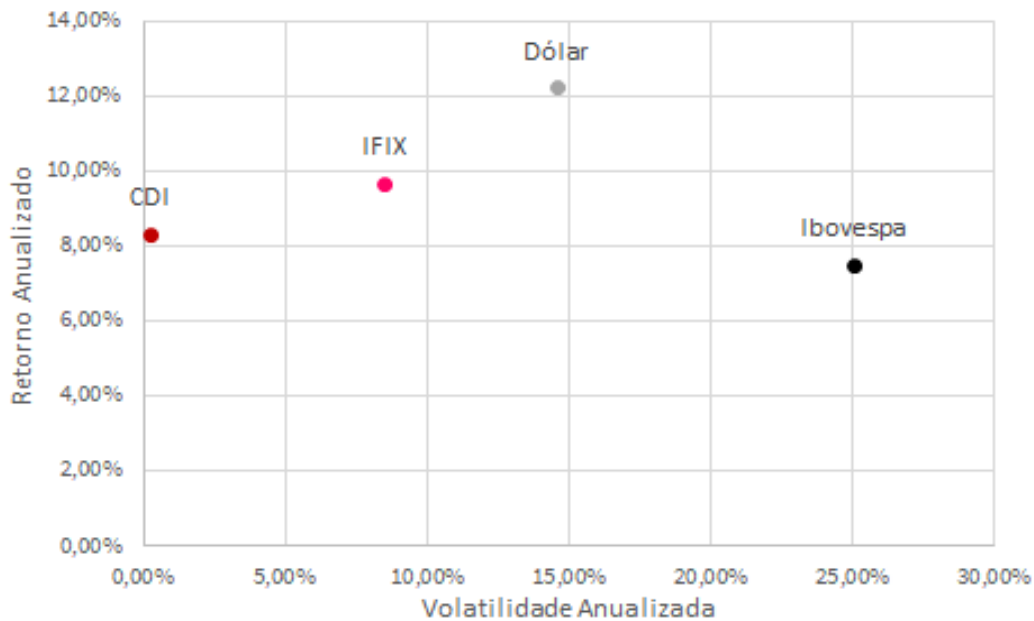


Fonte: B3 - Boletim FII/ Set.

Desde sua criação pela B3, em dezembro de 2010, o IFIX teve um retorno total de 174% até agosto de 2021. Importante destacar que este desempenho dos fundos imobiliário foi medido ao longo de um período de aproximadamente 8 (oito) anos e passou por diversas fases do ciclo imobiliário. O retorno foi superior a outras classes de ativos, com o CDI rentabilizando 143% e o Ibovespa 71%, no mesmo período.

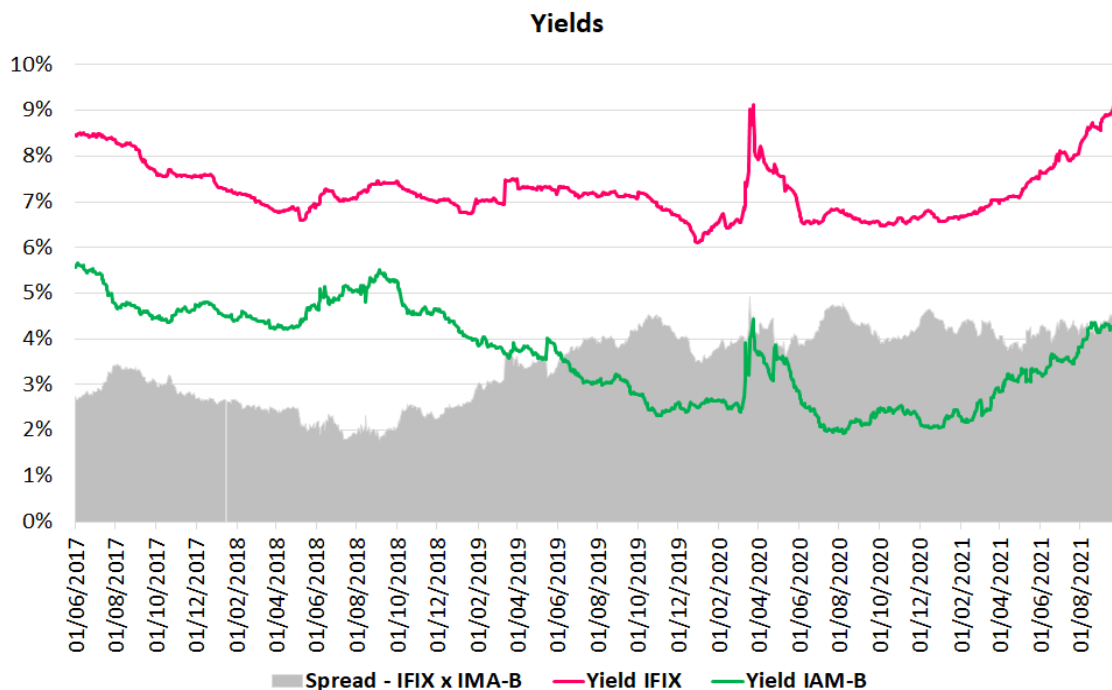


Quando comparamos o retorno histórico e volatilidade de dezembro de 2010 a agosto de 2021, o retorno anualizado do IFIX foi maior que o retorno do principal índice acionário brasileiro, o Ibovespa, com uma volatilidade menor.



Fonte: B3, Quantum, Economatica.

Por fim, historicamente, o dividendo yield dos FIIs negociados costuma ter um comportamento similar ao juro real, adicionado um prêmio de risco em função da percepção de risco do ativo transacionado. O gráfico abaixo compara o comportamento do dividendo yield dos FIIs que compõem o IFIX com o juro real, neste caso representado pelo índice IMA-B.



Fonte: Bloomberg, Economatica.

### Mercado de Renda Fixa

### Debêntures

A debênture é um valor mobiliário emitido por sociedades por ações, representativo de dívida, que assegura a seus detentores o direito de crédito contra a companhia emissora. O retorno do investimento está concentrado em um único devedor/projeto.

### CRI

O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) é um título que gera um direito de crédito ao investidor. O investimento inicial alto o torna pouco acessível ao pequeno investidor. O risco, normalmente neste produto se encontra concentrado em um único devedor/projeto.

### Emissões Bancária

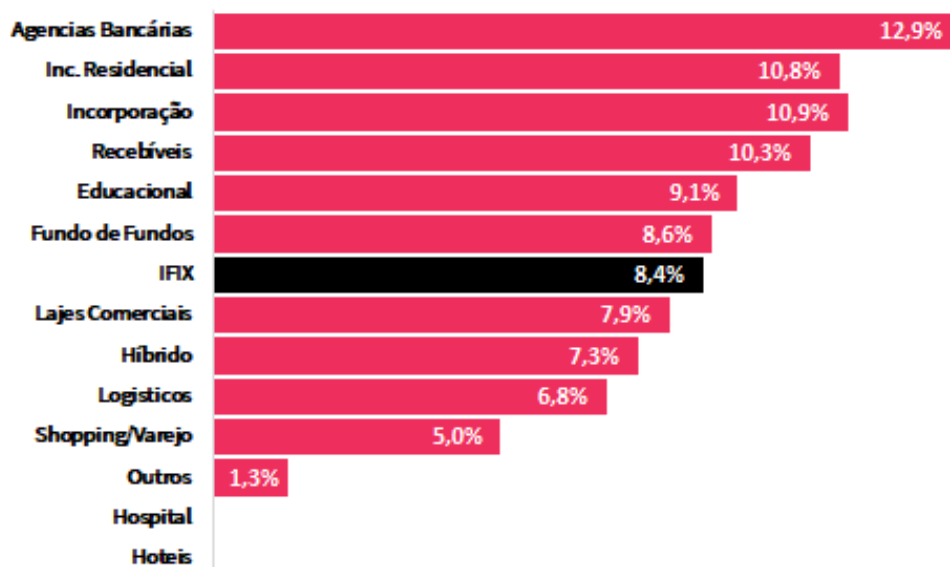
São títulos de dívida emitidas por instituições financeiras para captação. O investimento é acessível ao pequeno investidor, mas com rentabilidade muito próxima ao CDI.

### Títulos Públicos

São ativos de renda fixa indexados à taxa SELIC, inflação (IPCA) ou pré-fixados emitidos pelo Tesouro Nacional. Por não possuírem risco de crédito, são modalidades de investimentos que geram baixo retorno para o investidor.

## Por que investir em FII de CRI

É possível observar o retorno total da classificação setorial de fundos imobiliários, a qual considera o retorno do preço e dividendos. No ano, os Fundos Imobiliários de papéis, ou recebíveis, figuram entre os maiores retornos por setor.



## Produto

- Renda recorrente proveniente de juros
- Atrelados à inflação
- Acesso a emissões restritas

## Gestão

- Especialista no setor imobiliário e de crédito privado
- Análise do Crédito do Devedor
- Avaliação recorrente do Risco e Retorno de cada papel
- Análise da Estrutura (processos para execução de garantias, cobranças, acompanhamento de *covenants*)
- Qualidade dos prestadores de serviços

## O Fundo

### Estratégia

- Operações originadas e estruturadas internamente.
- Exposição a operações *high grade*, ou operações com yield mais elevados, e a operações *high grade*, de menor risco.
- Gestão ativa: negociação de papéis no secundário levando em conta questões macroeconômicas e qualidade de crédito.

### Diferenciais

- Originação e estruturação proprietária.
- Análise das garantias imobiliárias e do crédito de cada devedor/operação.
- Comitê multidisciplinar para aprovação de cada operação.
- Monitoramento ativo de ativos e passivos.

## Os Quatro Pilares da Tese de Investimento

### CRIs Recebíveis High Yield

- Foco na aquisição de recebíveis com retornos**
- Sistema de *rating* interno e análise de crédito
  - Acesso a emissões restritas (476)
  - Originação Proprietária

### FIs FIs Crédito

- Exposição a recebíveis via FIs**
- Acessar oportunidades em estruturas de FI
  - Capturar distorções entre preço de FIs de mercado de sua carteira de recebíveis com uso de tecnologia



### CRIs Recebíveis High Grade

- Foco na aquisição de recebíveis com menor risco**
- Sistema de *rating* interno e análise de crédito
  - Ampliação do universo de recebíveis elegíveis

### Indexação Inflação + Juros

- Captura de relações entre risco e retorno com a possibilidade de balancear exposição entre indexadores

## Processo de Investimento



## Pipeline

Classificação	Mercado	Lastro	Situação	Cupom
High Yield	Primário	Residencial Vertical	Aprovado	IPCA+ 8,50%
High Yield	Primário	Securitização Aluguel	Em análise	IPCA+ 4,80%
High Yield	Primário	Loteamento	Em análise	IPCA+ 9,00%
High Grade	Secundário	Securitização Aluguel	Aprovado	IPCA+ 4,00%
High Grade	Secundário	Securitização Aluguel	Aprovado	IPCA+ 5,15%
High Grade	Secundário	Securitização Aluguel	Aprovado	IPCA+ 4,60%
High Grade	Secundário	Dívida	Aprovado	IPCA+ 5,00%
High Grade	Secundário	Securitização Recebíveis	Aprovado	IPCA+ 5,40%
High Grade	Secundário	Securitização Aluguel	Aprovado	IPCA+ 5,30%
High Grade	Secundário	Securitização Recebíveis	Aprovado	IPCA+ 5,00%

## 6. FATORES DE RISCO

**ANTES DE DECIDIR POR ADQUIRIR COTAS, OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR CUIDADOSAMENTE, À LUZ DE SUAS PRÓPRIAS SITUAÇÕES FINANCEIRAS E OBJETIVOS DE INVESTIMENTO, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NESTE PROSPECTO E NO REGULAMENTO E AVALIAR OS FATORES DE RISCO DESCRITOS NESTA SEÇÃO. O INVESTIMENTO NAS COTAS ENVOLVE UM ALTO GRAU DE RISCO. INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTA SEÇÃO, EM CONJUNTO COM AS DEMAIS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO, ANTES DE DECIDIR EM ADQUIRIR COTAS. EM DECORRÊNCIA DOS RISCOS INERENTES À PRÓPRIA NATUREZA DO FUNDO, INCLUINDO, ENTRE OUTROS, OS FATORES DE RISCO DESCRITOS NESTA SEÇÃO, PODERÁ OCORRER PERDA OU ATRASO, POR TEMPO INDETERMINADO, NA RESTITUIÇÃO AOS COTISTAS DO VALOR INVESTIDO OU EVENTUAL PERDA DO VALOR PRINCIPAL DE SUAS APLICAÇÕES.**

O Fundo e os ativos que comporão a sua carteira estão sujeitos aos seguintes fatores de risco, entre outros:

- **Riscos Macroeconômicos e Regulatórios:**

- (i) Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização**

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o Fundo utilizasse deste expediente, como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos ao setor imobiliário.

- (ii) Riscos de mercado**

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas.

- **Riscos do Fundo:**

- (i) **Riscos de não realização do investimento**

Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo quando não realizados, esses investimentos, a não realização de investimentos em ativos imobiliários ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira do Fundo e o valor da Cota.

- (ii) **Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos**

Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas,. os cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. adicionalmente, determinados ativos do fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade, nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. além disso, existem algumas hipóteses em que a assembleia geral de cotistas poderá optar pela liquidação do fundo e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo. na hipótese de os cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de ativos imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. nestas situações, os cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do fundo.

- (iii) **Riscos atrelados aos Ativos investidos**

O Administrador e o Gestor, desenvolvem seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o Administrador e/ou o **GESTOR** identificar falhas na administração ou na gestão dos ativos investidos.

- (iv) **Riscos de crédito**

Os Ativos integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais Outros Ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Outros Ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de liquidez. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

- (v) **Risco relativo à propriedade das cotas e dos Ativos Imobiliários:**

Apesar de a carteira do Fundo ser composta também por participações em ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, a propriedade de referidas cotas e/ou ações não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os imóveis em desenvolvimentos por estas, ou seja, nesta situação, o Cotista não poderá exercer qualquer

direito real sobre os empreendimentos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo.

**(vi) Risco de concentração da carteira do Fundo**

O Fundo destinará os recursos captados nesta oferta para a aquisição dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros Ativos Imobiliários. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir Ativos Imobiliários derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas do Fundo, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados do **FUNDO** dependerão dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários.

**(vii) Risco relativo à concentração e pulverização**

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

**(viii) Risco de diluição da participação do Cotista**

O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Caso ocorram novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas.

**(ix) Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral**

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliários tendem a possuir um número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

**(x) Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores**

É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estejam em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

**(xi) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação**

A Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei 9.779/99, estabelece que a receita operacional dos Fundos de Investimento Imobiliário é isenta de tributação, desde que o Fundo não aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Nos termos da Lei nº 9.779/99, os fundos de investimento imobiliário são obrigados a distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados segundo o regime de caixa.

Como as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário, não existe garantia que o Fundo terá no mínimo 50 (cinquenta) cotistas. Ainda, embora tais regras tributárias estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas ou redução dos ganhos decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação ou o desenquadramento do Fundo às regras de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

#### **(xii) Risco regulatório**

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

#### **(xiii) Riscos Atrelados aos Fundos Investidos**

Pode não ser possível para o administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos, hipóteses em que o Administrador e/ou Gestor não responderão pelas eventuais consequências. Dessa forma, eventuais prejuízos decorrentes da administração e gestão dos fundos investidos poderão ser suportados pelo fundo diretamente, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

#### **(xiv) Risco de Execução das Garantias atreladas aos CRI e Consolidação de Imóveis na Carteira**

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação. Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.

Adicionalmente, na hipótese de inadimplência do devedor do CRI e execução das garantias fiduciárias, o fundo requererá a consolidação da propriedade do imóvel em seu nome e promoverá o leilão do imóvel, entre outras medidas aplicáveis. O prazo para que se efetive a retomada plena do imóvel pelo fundo, pode variar, dependendo das situações ocorridas no âmbito do procedimento extrajudicial, tais como imposição de exigências cartorárias, dificuldade de localização do devedor para realização da purga da mora, necessidade de publicação de editais para realização da intimação para purga da mora, distribuições de ações judiciais por parte do devedor com pedido de suspensão do processo extrajudicial de intimação/consolidação, dentre outras.

Além da possibilidade de demora no procedimento, há também a possibilidade de questionamentos do devedor sobre o procedimento, o que pode acarretar a eventual declaração judicial de nulidade de algum ato ou até mesmo na anulação do procedimento de consolidação, leilão e até mesmo de eventual arrematação efetivada, o que pode impactar adversamente o Fundo.

Especificamente em relação à excussão de garantias baseadas em alienação fiduciária de imóveis, observada a legislação vigente, não há como assegurar que os valores obtidos pelo FUNDO nos leilões de venda dos imóveis consolidados serão suficientes para atingir os valores devidos e não pagos por seus clientes. caso o fundo não seja eficaz em seus procedimentos de cobrança e/ou excussão da garantia, ou não tenha sucesso nos leilões de imóveis dados em garantia, sua rentabilidade poderá ser adversamente afetados.

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI e detenção das propriedades de imóveis dados em alienação fiduciária ao Fundo poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

#### **(xv) Riscos Relativos aos CRI, às LCI, às LH e às LIG**

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI, LH E LIG. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LH e das LIG para os seus detentores. por força da lei n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI, das LH e das LIG auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI, as LH e as LIG, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LH e às LIG, poderão afetar negativamente a rentabilidade do FUNDO.

#### **(xvi) Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras**

Os CRI poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A medida provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos", em seu parágrafo único prevê, ainda, que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação.

Apesar de as companhias securitizadoras emissora dos CRI normalmente instituírem regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados por meio de termos de securitização, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência.

Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, conseqüentemente, o respectivo ativo integrante do patrimônio do Fundo.

- **Risco dos Ativos Imobiliários:**

- (i) **Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários**

Os pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários de emissão das sociedades investidas ou os pagamentos relativos aos empreendimentos imobiliários, como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo ativo imobiliário, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Caso determinada sociedade investida tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das Cotas, o que poderá resultar em Patrimônio Líquido negativo no Fundo. Os investimentos nos Ativos Imobiliários envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada um dos Ativos Imobiliários acompanhe o desempenho médio desse setor. Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou investidor dos Ativos Imobiliários, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais sociedades, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira do Fundo.

- (ii) **Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação**

Em que pese não ser o objetivo preponderante do Fundo, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados dos Ativos Imobiliários e conseqüentemente o resultado do Fundo.

- (iii) **Risco de reclamações de terceiros**

Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito de suas atividades, o Fundo e/ou as sociedades investidas poderão responder a processos administrativos ou judiciais, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e conseqüentemente do Fundo.

- (iv) **Riscos ambientais**

Há o risco que ocorram problemas ambientais nos Ativos Imobiliários que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pelo Fundo, como exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando assim na perda de substância econômica de tais ativos imobiliários situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

- (v) **Risco de desapropriação**

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

- (vi) **Risco de sinistro**

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido,

observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

#### **(vii) Riscos de desvalorização dos Ativos Imobiliários e condições externas**

O valor dos Ativos Imobiliários está sujeito a condições sobre as quais o Administrador do Fundo e o Gestor não têm controle nem tampouco podem influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho e a expectativa de retorno dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, a expectativa de remuneração futura dos investidores. Desta forma, poderá haver desvalorização da Cota do Fundo, o que afetará de forma negativa o seu retorno.

#### **(viii) Risco de Derivativos**

Com relação a determinados investimentos, o Fundo poderá utilizar técnicas de hedge (mecanismos de proteção) destinados a reduzir os riscos de movimentos negativos nas taxas de juros, preços de valores mobiliários e taxas cambiais. Embora possam reduzir determinados riscos, essas operações por si só podem gerar outros riscos. Assim sendo, embora o Fundo possa se beneficiar do uso desses mecanismos de proteção, mudanças não previstas nas taxas de juros, preços dos valores mobiliários ou taxas de câmbio podem resultar em um pior desempenho em geral para o Fundo em comparação ao cenário em que tais operações de hedge não tivessem sido contratadas.

#### **(ix) Risco de Descontinuidade**

A Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessa situação, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir no Fundo ou receber a mesma remuneração que esperava ser proporcionada pelo Fundo. O Fundo ou o Administrador não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer Cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação do Fundo.

#### **(x) Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária Dos Ativos**

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de ativos que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das cotas do Fundo, não sendo devida pelo fundo, pelo administrador, pelo gestor ou pelo custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

#### **(xi) Risco decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para outros Fundos de Investimento**

O Gestor, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento nos mesmos ativos do Fundo. desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de Gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, observada a política de alocação do Gestor, é possível que o Gestor acabe por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

#### **• Riscos Referentes à Primeira Emissão:**

#### **(i) Risco de Não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos de Ofertas Das Cotas**

Os Prospectos, conforme aplicável, contêm e/ou conterão, quando forem distribuídos, informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos e dos ativos de liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do fundo, que envolvem riscos e incertezas.

#### **(ii) Risco de Conflito de Interesses**

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, incluindo, mas não se limitando a contratação do Consultor Especializado, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Art. 34 da Instrução CVM 472. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das cotas do fundo, do coordenador líder e instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, para prestação dos serviços de distribuição de cotas do fundo, pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro do Administrador. Nesse sentido, não é possível assegurar que as contratações ou aquisições de ativos acima reportadas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao fundo e aos cotistas. Risco Relativo à Não Substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante - Durante a vigência do Fundo, o Gestor poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o administrador ou o custodiante poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do Bacen, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas.

#### **(iii) Risco Relativo à Não Substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante**

Durante a vigência do Fundo, o Gestor poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o Administrador poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do Bacen, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao fundo e aos cotistas.

#### **(iv) Risco de Classe Única de Cotas**

O Fundo possui classe única de cotas, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os cotistas. o patrimônio do fundo não conta com cotas de classes subordinadas ou qualquer mecanismo de segregação de risco entre os cotistas.

#### **(v) Investimento nas Cotas por Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas poderá promover a Redução da Liquidez no Mercado Secundário**

A participação na oferta de investidores que sejam pessoas vinculadas pode ter um efeito adverso na liquidez das cotas no mercado secundário, uma vez que as pessoas vinculadas poderão optar por manter as suas cotas fora de circulação. O Administrador, o Gestor e as Instituições Participantes da oferta não têm como garantir que o investimento nas cotas por pessoas vinculadas não ocorrerá ou que as referidas pessoas vinculadas não optarão por manter suas cotas fora de circulação.

#### **(vi) Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos previstos no âmbito da 1ª (Primeira) Emissão das cotas do Fundo**

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição da 1ª (Primeira) emissão das cotas do Fundo, não sejam subscritas todas as cotas da referida emissão realizada pelo Fundo, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta. Tal fato pode reduzir a capacidade do Fundo diversificar sua carteira e praticar a Política de Investimento nas melhores condições disponíveis.

- **Outros Riscos:**

- (i) **Risco de Crédito:** Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos ativos e dos ativos de liquidez que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais ativos e/ou ativos de liquidez, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras, **havendo inclusive a possibilidade de o cotista ter que aportar valores financeiros, para arcar com compromissos, caso haja frustração de receitas acarretadas por inadimplemento.**
- (ii) **Risco do Estudo de Viabilidade:** No âmbito da primeira emissão das cotas do Fundo, o estudo de viabilidade foi elaborado pelo Gestor, e, nas eventuais novas emissões de cotas do Fundo o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pelo Gestor, existindo, **portanto, risco de conflito de interesses. O estudo de viabilidade, por não haver verificação independente, pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, apresentando estimativas e suposições enviesadas o que poderá afetar adversamente, a decisão de investimento pelo investidor, podendo acarretar sério prejuízo ao Cotista.**
- (iii) **Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas Terem que Efetuar Aportes de Capital:** Durante a duração do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo dado o fato de que o investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é de risco, sujeitando os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das novas cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos integrantes da carteira do Fundo, que culminará na obrigatoriedade de os cotistas aportarem capital no Fundo, caso a Assembleia Geral assim decida e na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas;
- (iv) **Risco inerente aos ativos mobiliários:** Os ativos investidos, no caso em tela os ativos mobiliários, apresentam seus próprios riscos, que podem não terem sido analisados em sua completude, podendo inclusive ser alcançado por obrigações do originador ou de terceiros, em decorrência de pedidos de recuperação judicial ou de falência, ou planos de recuperação extrajudicial, processos judiciais ou em outro procedimento de natureza similar.
- (v) **Risco Jurídico E Regulatório:** Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por base a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações adversas de mercado poderá haver perdas por parte dos cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para dar eficácia ao arcabouço contratual.
- (vi) **Demais riscos:** O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como pandemias, moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais. O objeto e a Política de Investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista

assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo. As aplicações realizadas no Fundo não têm garantia do Administrador, nem do Custodiante e nem do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.



## 7. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO

### 7.1. Base Legal

O Fundo é regido pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM 472, pelo Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, bem como suas alterações posteriores.

### 7.2. Classificação ANBIMA


Para fins do “Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros” e “Regras e Procedimentos ANBIMA vigentes a partir de 03.01.2022 (“**Regras e Procedimentos ANBIMA**”), sendo o Fundo classificado em Categoria como “Fundo de Investimento Imobiliário de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa”, classificado na subcategoria de “Títulos e Valores Mobiliários nos termos do Capítulo II – Da Classificação, Art. 3º, Parágrafo Primeiro, VII, das Regras e Procedimentos ANBIMA.

### 7.3. Objetivo do Fundo

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e ganho de capital, mediante investimento, consistindo essencialmente em realizar investimentos imobiliários de longo prazo, visando a valorização e a rentabilidade de suas Cotas mediante a realização de investimentos de no mínimo 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido do Fundo nos Ativos Alvo, sendo que na proporção do montante remanescente poderá alocar nos Ativos Remanescentes.

### 7.4. Forma de Constituição

O Fundo foi constituído com prazo indeterminado de duração, por meio do “Instrumento Particular de Constituição do Warren Shelter 51 Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Investimento no Exterior”, celebrado pelo Administrador em 30 de agosto de 2021 (“**Instrumento de Constituição**”).

A transformação do Fundo em um fundo de investimento imobiliário de condomínio fechado, a atual denominação do Fundo, o regulamento do Fundo (“**Regulamento**”), a Emissão, a Oferta, o Valor Nominal Unitário, a distribuição pública das Cotas e as demais características da Oferta foram aprovados por meio do “Ato de Deliberação de Primeira Alteração do Fundo Warren Shelter 51 Fundo De Investimento Multimercado Crédito Privado Investimento No Exterior”, em 20 de setembro de 2021, , conforme posteriormente rerratificada nos termos do “Ato de Deliberação de Segunda Alteração do Fundo de Investimento Imobiliário Warren LOOP - FII”, divulgado  (“**Atos do Administrador de Aprovação da Oferta**”).

### 7.5. Prazo de Duração

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

### 7.6. Política de Investimento

Os recursos do Fundo serão aplicados de acordo com a sua política de investimento, consistindo na realização de investimentos imobiliários, conforme o objetivo do Fundo descrito no Regulamento e no presente Prospecto, tendo como intuito investir no mínimo 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido do **Fundo**: em (i) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; (ii) cotas de fundo de investimento imobiliário (“**FII**”); (iii) cotas de fundos de investimento em participações (“**FIP**”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM 401, de 29 de dezembro de 2003; (v) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (“**FIDC**”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (vi) letras hipotecárias; (vii) letras de crédito imobiliário; e (viii) letras imobiliárias garantidas; respeitados os limites de concentração previstos na regulamentação em vigor (“**Ativos Alvo**”), sendo certo que no caso de investimentos em certificados de recebíveis imobiliários, quando instituído o patrimônio separado na forma da lei, nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo poderá aplicar até 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido por emissor, compreendendo-se como emissor o patrimônio separado em questão, não se aplicando nesta hipótese os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos do parágrafo sexto do artigo 45 da Instrução CVM 472. O Fundo, na proporção do montante remanescente (“**Montante Remanescente**”) poderá alocar nos seguintes ativos: (i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; (ii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos,

certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII ("**Ativos Remanescentes**", em conjunto com Ativos Alvo, "**Ativos Imobiliários**").

Não será necessária a aprovação pela assembleia geral dos Cotistas ("**Assembleia Geral**") para a aquisição e a alienação dos Ativos Imobiliários nos termos do Regulamento do Fundo, por se tratar de Fundo de gestão ativa, ressalvada a hipótese de conflito de interesses nos termos do Art. 34 da Instrução CVM 472. O Gestor, salvo disposição em contrário disposta no Regulamento do Fundo, terá ampla discricionariedade na gestão da carteira e na realização de investimentos pelo Fundo, em observância à Política de Investimento do Fundo e às demais normas legais e regulamentares aplicáveis. Dessa forma, observado o objetivo do Fundo, o Gestor não terá qualquer compromisso formal de concentração em nenhum setor específico, devendo ser obrigatoriamente respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativo financeiro estabelecidos na Instrução da CVM 555 e/ou na regulamentação que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, cabendo ao Administrador e ao Gestor respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo.

Os bens imóveis e direitos reais a serem incluídos na carteira do Fundo, serão objeto de prévia avaliação, nos termos do § 4º do Art. 45 da Instrução CVM 472. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da Instrução CVM 472.

Os bens e direitos acima mencionados poderão estar gravados com ônus reais constituídos anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Os resgates de recursos da aplicação de Ativos de Liquidez só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: (a) pagamento de Taxa de Administração e Taxa de Performance; (b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo Fundo, inclusive revitalização, administração e/ou avaliação de Ativos que componham o patrimônio do Fundo; (c) investimentos em novos Ativos, incluindo Ativos de Liquidez; (d) pagamento de distribuição de rendimentos aos Cotistas; (e) pagamento de despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos I, e IV do Art. 31 da Instrução CVM 472, encargos previstos no capítulo IX da Instrução CVM 472, bem como as despesas mencionadas na política de investimento do Fundo disposta no Regulamento; e (f) pagamento de despesas relacionadas à Oferta de Distribuição do Fundo que (i) sejam canceladas e/ou revogadas; e (ii) Ofertas em curso.

O Gestor poderá, observadas as competências do Consultor Especializado, sem prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, no que tange à administração da carteira de valores mobiliários nos limites estabelecidos pela Instrução CVM 472, desde que em observância ao Regulamento, Contrato de Gestão, Contrato de Consultoria e outra eventual regulamentação aplicável:

- (i) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos Imobiliário, para quaisquer terceiros; e
- (ii) adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos, observada a Política de Investimentos do Fundo.

A alteração da Política de Investimento dependerá de alteração do Regulamento e de aprovação de Cotistas detentores da maioria dos votos dos Cotistas presentes, observados os quóruns previstos nos itens I e II do §1º do Art. 20 da Instrução CVM 472.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos do Regulamento do Fundo, serão aplicadas nos seguintes ativos ("**Ativos de Liquidez**" e, em conjunto com os Ativos Imobiliários, "**Ativos**"):

- (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo,
- (iii) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis;
- (iv) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira, devidamente autorizada pela regulamentação aplicável;
- (v) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

Mediante prévia aprovação em Assembleia Geral Conflito de Interesses, o Fundo poderá investir em Ativos de Liquidez de emissão ou titularidade de pessoas ligadas ao Administrador e/ou Gestor e/ou Consultor Especializado, nos termos do Art. 34 da Instrução CVM 472, incluindo cotas de fundos de investimento em renda fixa administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor e/ou Consultor Especializado.

### 7.6.1. Obrigações do Administrador

Constituem obrigações do Administrador do Fundo:

- (i) I. realizar a alienação ou a aquisição dos Ativos, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento e considerando a orientação do Gestor, observadas as competências do Consultor Especializado, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses;
- (ii) providenciar a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:
  - (a) não integram o ativo do Administrador;
  - (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
  - (c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
  - (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
  - (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
  - (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.
- (iii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - (a) o registro de cotistas e de transferência de cotas;
  - (b) o livro de atas e de presença das assembleias gerais;
  - (c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
  - (d) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos Representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas pelo Fundo; e
  - (e) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo.
- (iv) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- (v) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- (vi) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- (vii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no item "iii" até o término do procedimento;
- (viii) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e no Regulamento;
- (ix) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo; e
- (x) observar as disposições constantes do Regulamento, do presente Prospecto e dos prospectos das futuras emissões de Cotas do Fundo, conforme aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral;
- (xi) deliberar, considerando a orientação do **GESTOR** e do **CONSULTOR ESPECIALIZADO**, sobre a emissão de novas Cotas dentro do Capital Autorizado, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento
- (xii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

O Administrador poderá contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

- (i) distribuição de cotas do Fundo;
- (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;
- (iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- (iv) formador de mercado para as cotas do Fundo, observadas as disposições da Instrução CVM 472.

É vedado ao Administrador, no exercício de suas funções de gestor do patrimônio do Fundo e utilizando recursos do Fundo:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (iii) contrair ou efetuar empréstimo;
- (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (v) aplicar no exterior recursos captados no país;
- (vi) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- (vii) vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (ix) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, nos termos do Art. 34 da Instrução CVM 472, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR, GESTOR** ou **CONSULTOR ESPECIALIZADO**, entre o **FUNDO** e os Cotistas que detenham, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO** nos termos do § 3º do Art. 35 da Instrução CVM 472, entre o **FUNDO** e o representante de Cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;

;

- (x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- (xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; e
- (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

A vedação prevista no inciso (x) acima não impede a aquisição, pelo Administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo, exceto se de outra forma disposto no Regulamento.

## 7.7. Taxa de Administração, Taxa de Performance, Taxa de Ingresso e Taxa de Saída

### 7.7.1. Taxa de Administração

A taxa de administração ("Taxa de Administração") será composta de valor equivalente a 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano, sobre o patrimônio líquido do Fundo, sendo assegurado um valor mínimo equivalente a R\$15.000,00 (quinze mil reais) por mês, atualizado anualmente segundo a variação do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), apurado e divulgado pelo IBGE, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo, a ser pago exclusivamente ao Administrador, já considerado neste valor a remuneração pelos serviços de escrituração das cotas do Fundo .

A Taxa de Administração será calculada apropriada e paga em Dias Úteis, mediante a divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Taxa de Administração será provisionada diariamente e paga mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração, sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante da Taxa de Administração.

### 7.7.2. Taxa de Performance

Adicionalmente às parcelas da Taxa de Administração que lhes cabem, o Gestor e o Consultor Especializado farão jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), que será provisionada diariamente, a qual será apurada ao final de cada semestre de forma *pro rata temporis*, e será paga pelo Fundo ao Gestor e ao Consultor Especializado, observados os termos e condições previstos no Contrato de Gestão e no Contrato de Consultoria, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao encerramento do semestre, ou seja, nos meses de janeiro e julho, ou, ainda, por ocasião da liquidação do Fundo. A Taxa de Performance será correspondente a 20% (vinte por cento) do que exceder ao Benchmark, nos termos da fórmula abaixo:

$$TPs = [PLCs - PLBs] \times 20\%$$

Onde:

**TPs** = Taxa de Performance, apurada de forma *pro rata temporis*;

**s** = semestre de apuração;

**PLCs** = valor total da Primeira Emissão de Cotas do Fundo efetivamente subscrito e integralizado pelos Cotistas acrescido dos (i) rendimentos (de competência do semestre em questão) efetivamente distribuídos ao longo do semestre para o qual o cálculo estiver sendo realizado ("Semestre de Apuração"), os quais devem ser corrigidos pelo Benchmark aplicável, de forma *pro rata temporis* entre as respectivas datas efetivas das distribuições e o último Dia Útil do último mês do Semestre de Apuração; e (ii) dos rendimentos efetivamente provisionados e que estejam pendentes de distribuição referentes ao Semestre de Apuração; e

**PLBs** = valor total da primeira emissão de Cotas do Fundo efetivamente subscrito e integralizado pelos Cotistas, corrigido *pro rata temporis* pelo Benchmark desde o último Dia Útil do último mês do Semestre de Apuração imediatamente anterior ao Semestre de Apuração em questão até o último Dia Útil do último mês do Semestre de Apuração em questão, calculado de acordo com a expressão abaixo:

$$PLBs = PLBs-1 \times (1 + Benchmark)$$

Onde:

**PLBs-1** = valor total da integralização das cotas do Fundo referente à primeira emissão;

**Benchmark** = o Benchmark, conforme apurado de forma *pro rata temporis* para o Semestre de Apuração; **Taxa DI** = a variação acumulada, no Semestre de Apuração, da taxa média diária de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>).

O Benchmark não representa qualquer promessa, garantia ou indicação de rentabilidade, tampouco qualquer mitigante de riscos para os Cotistas.

Caso ocorra nova emissão de cotas, o PLCs, PLBs e PLBs-1 deverão ser ajustados para refletir os efeitos dos novos valores que vierem a ser integralizados.

Sem prejuízo do exposto acima, o pagamento da Taxa de Performance referente a um determinado semestre em questão somente será devido se:

- (i) o PLCs apurado em um período de 12 meses findo no último Dia Útil do último mês do Semestre de Apuração em questão superar o PLBs apurado em um período de 12 meses findo no último Dia Útil do último mês do mesmo Semestre de Apuração em questão; e
- (ii) o pagamento da Taxa de Performance referente a determinado Semestre de Apuração não resulte em violação do item (i) acima.

Não será aplicável para efeitos de apuração e pagamento da primeira Taxa de Performance a disposição prevista acima. A Taxa de Performance nunca poderá ser um valor negativo.

### **7.7.3. Taxa de Ingresso ou Saída**

Não será cobrada taxa de ingresso ou saída dos subscritores das cotas da Primeira Emissão, observado que a Assembleia Geral de Cotistas que aprovar novas emissões de cotas do Fundo poderá deliberar pela cobrança de taxa de ingresso nas novas emissões. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, o ato que aprovar a referida emissão poderá estabelecer a cobrança de taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas e custos da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato de sua respectiva subscrição.

### **7.8. Encargos do Fundo**

Além da Taxa de Administração e da Taxa de Performance, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas:

- I. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- II. gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou na Instrução CVM 472;
- III. gastos da distribuição primária das Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- IV. honorários e despesas do Auditor Independente;
- V. comissões e emolumentos, pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compoñham o patrimônio do Fundo;
- VI. honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação que seja eventualmente imposta ao Fundo;
- VII. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Art. 31 da Instrução CVM 472. P
- VIII. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não cobertos por apólices de seguro, desde que não decorrentes diretamente de culpa ou dolo do Administrador e/ou do Gestor no exercício de suas respectivas funções;
- IX. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral;
- X. gastos decorrentes de avaliações;
- XI. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XII. taxas de ingresso e saída dos fundos investidos pelo Fundo, se for o caso;
- XIII. despesas com o registro de documentos em cartório;
- XIV. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Art. 25 da Instrução CVM 472;
- XV. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários que integrem a carteira do Fundo, observado o disposto no Regulamento do Fundo.

Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo pela regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário devem correr por conta do Administrador.

Os gastos da distribuição primária das Cotas poderão ser arcados pelos subscritores de novas cotas, conforme ato que aprovar a respectiva emissão de novas cotas.

### 7.9. Do Gestor do Fundo

O Administrador, consoante o disposto na Instrução CVM 472, contratou, em nome do Fundo o **VECTIS GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, nº 758, 13º andar, cj. 132, inscrita no CNPJ sob o nº 12.620.044/0001-01 ("**Gestor**"), para prestar os serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

O Gestor realizará a gestão profissional da carteira do Fundo, com o auxílio do Consultor Especializado, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicáveis, no Regulamento e no Contrato de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento, celebrado entre o Fundo e o Gestor ("**Contrato de Gestão**"):

- I. identificar, selecionar, avaliar, adquirir, alienar, transigir e acompanhar diretamente, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, Ativos, de acordo com a política de investimento prevista no Regulamento do Fundo, observado o disposto no inciso II abaixo;
- II. no caso dos ativos ou direitos previstos no Artigo 5º do Regulamento do Fundo Regulamento que eventualmente componham a carteira do Fundo, orientar o Administrador a respeito de sua alienação;
- III. na hipótese de execução de garantias, pagamento ou liquidação de Ativos Imobiliários e/ou de renegociação de dívida decorrentes dos Ativos Imobiliários, identificar, selecionar, avaliar e acompanhar os bens que eventualmente poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, recomendando e instruindo o Administrador para aquisição ou alienação, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- IV. monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- V. acompanhar e gerir os Ativos que integram ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista no Regulamento do Fundo, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, conforme aplicável;
- VI. negociar e celebrar os contratos e negócios jurídicos relativos à administração e ao monitoramento dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, contratar intermediários para realizar operações em nome do Fundo, bem como realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo (inclusive podendo assinar todos e quaisquer documentos em nome do Fundo que sejam necessários para tanto), exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, não obstante à contratação de tais intermediários, qualquer que seja sua natureza, representando o Fundo, para todos os fins de direito, para essa finalidade;
- VII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários, fiscalizando os serviços prestados por terceiros que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista no Regulamento do Fundo.
- VIII. sugerir ao Administrador modificações no Regulamento do Fundo no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo;
- IX. IX. monitorar os investimentos realizados pelo Fundo;
- X. conduzir e executar estratégia de investimento e desinvestimento nos Ativos;
- XI. na hipótese de execução de garantias, pagamento ou liquidação de Ativos Imobiliários e/ou de renegociação de dívida decorrentes dos Ativos Imobiliários, discutir propostas diretamente ou por meio de terceiros, de locação dos imóveis que eventualmente venham a integrar o patrimônio do Fundo com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos que eventualmente venham a integrar o patrimônio do Fundo;
- XII. elaborar relatórios de performance dos investimentos realizados pelo Fundo;
- XIII. representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos e/ou assembleias gerais dos emissores dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo;

- XIV. encaminhar ao Administrador, nos 5 (cinco) Dias Úteis subsequentes à sua assinatura, uma cópia de cada documento que firmar em nome do Fundo, sem prejuízo do envio de informações adicionais que permitem ao Administrador o correto cumprimento de suas obrigações legais e regulamentares;
- XV. exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao fundo e aos Cotistas, nos termos do Art. 33 da Instrução CVM 472;
- XVI. quando entender necessário, solicitar ao Administrador que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas;
- XVII. solicitar ao Administrador a convocação de Assembleia Geral para deliberar sobre itens que julgar necessário;
- XVIII. transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de administrador e Gestor do Fundo, respectivamente
- XIX. votar nas assembleias gerais dos imóveis que eventualmente venham a integrar o patrimônio do Fundo, conforme política de voto registrada na ANBIMA, disponível no seguinte endereço eletrônico: <https://www.vectis.com.br/vectisgestao/#politicas>;
- XX. observar e respeitar todas as demais regras e disposições previstas no Código ANBIMA em vigor; e
- XXI. implementar e manter, em documento escrito, o qual conterá as informações previstas no Art. 12 do Anexo III do Código ANBIMA, regras e procedimentos para a aquisição dos Ativos Imobiliários, e seu acompanhamento na carteira do Fundo;
- XXII. avaliar e encaminhar propostas de emissão de novas Cotas ao Administrador, dentro do limite do Capital Autorizado, ou aosde convocação de Assembleia geral para deliberação de emissão de novas Cotas pelos Cotistas, quando sujeitas à aprovação da Assembleia Geral, nos termos do Regulamento do Fundo.

O Administrador confere amplos e irrestritos poderes ao Gestor para que este adquira Ativos de acordo com o disposto no Regulamento e neste Prospecto Preliminar, na regulamentação em vigor e no Contrato de Gestão, podendo outorgar as respectivas procurações por meio de mandatos específicos, conforme assim exigido pela legislação aplicável ou pelos órgãos públicos competentes.

Observado o disposto no Regulamento, o Gestor exercerá o direito de voto em assembleias gerais relacionadas aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, na qualidade de representante deste, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias.

O Gestor, se verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos Ativos integrantes da carteira do Fundo.

A política de exercício de voto utilizada pelo Gestor é: **O GESTOR DESTA FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.**

A íntegra da política relativa ao exercício do direito de voto do Gestor está disponível no website: <https://www.vectis.com.br/vectisgestao/#politicas>

#### **7.10. Substituição do Administrador e/ou do Gestor**

Sem prejuízo do disposto nos Artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472, o Administrador e/ou o Gestor e/ou o Consultor Especializado poderão ser substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, observado o disposto neste Regulamento, de sua renúncia e de seu descredenciamento, conforme aplicável, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM do Gestor, conforme aplicável, ficará o Administrador obrigado a:

- I. Convocar imediatamente Assembleia Geral, após o recebimento da carta de renúncia ou a data de descredenciamento, conforme o caso, para eleger o sucessor dos prestadores de serviços, que poderão ser indicados pelo Administrador na respectiva convocação. Enquanto um novo Gestor não for indicado e aprovado pelos Cotistas: (i) o Administrador não poderá adquirir ou alienar os Ativos Imobiliários, sem que tal aquisição ou alienação seja aprovada pela Assembleia Geral; e (ii) o Administrador poderá contratar um consultor imobiliário para dar suporte e subsídio ao Administrador, em relação aos imóveis que eventualmente venham a compor a carteira do Fundo.
- II. Na Assembleia Geral que deliberar sobre a destituição do Administrador e/ou do Gestor, conforme o caso, deverá ser deliberada a contratação de novo gestor e/ou novo Administrador, conforme o caso, ou, ainda, a liquidação, do Fundo.
- III. Em caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, a Assembleia Geral reunir-se-á para deliberar sobre a eleição de seu substituto imediatamente, que deverá ser convocada pelo Administrador.
- IV. Caso as Assembleias Gerais referidas acima não se realizem, não cheguem a uma decisão sobre a escolha do novo administrador e/ou gestor, não delibere por insuficiência do quórum necessário, ou ainda caso o novo administrador ou gestor eleito não seja efetivamente empossado no cargo, o Administrador poderá convocar nova Assembleia Geral para nova eleição ou deliberação sobre o procedimento para a liquidação do Fundo.
- V. Na hipótese de liquidação do Fundo, o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até conclusão da liquidação do Fundo.
- VI. Caso o Fundo possua imóveis ou direitos reais sobre imóveis em seu patrimônio, o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente registrada em cartório de títulos e documentos.

É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso o Administrador não convoque a Assembleia Geral de que trata o inciso I, acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no Regulamento do Fundo, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo Administrador ou a liquidação ou não do Fundo.

Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação supracitada.

Se a Assembleia Geral não eleger novo Administrador no prazo de 30 (trinta) dias contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Nas hipóteses de substituição do Administrador, constitui documento hábil para averbação, no cartório de registro de imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, caso aplicável.

A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de FII não constitui transferência de propriedade.

A Assembleia Geral que destituir o Administrador deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

A destituição do Gestor e/ou do Consultor Especializado deverá observar as disposições e formalidades previstas no Contrato de Gestão e/ou no Contrato de Consultoria, conforme o caso, e no Regulamento do Fundo .

Mediante aprovação prévia da Assembleia Geral, o Fundo, representado pelo Administrador, poderá rescindir unilateralmente o Contrato de Gestão, , incluindo eventuais penalidades pela destituição do Gestor e/ou do Consultor Especializado sem Justa Causa (conforme definido abaixo), implicando a

destituição do Gestor de suas funções no Fundo, mediante envio de aviso prévio ao Gestor nos casos e condições especificados nos parágrafos abaixo.

Entende-se por “Justa Causa”: (i) a comprovação, por intermédio de decisão judicial transitada em julgado, de que o Gestor atuou com culpa, negligência, imprudência, imperícia, irrecorrível proveniente de autoridade competente reconhecendo fraude por parte do Gestor e/ou violação de normas e de regras do Regulamento do Fundo, no desempenho de suas funções; e responsabilidades nos termos deste Regulamento, do Contrato de Gestão e/ou do Contrato de Consultoria, conforme o caso; (ii) condenação do Gestor em crime, , qualquer decisão irrecorrível proveniente de autoridade competente contra o Gestor e/ou do Consultor Especializado apontando a prática de fraude ou crime contra o sistema financeiro; (iii) impedimento do Gestor de atos de corrupção, de lavagem de dinheiro e/ou financiamento ao terrorismo; (iv) decisão, seja (a) judicial irrecorrível, conforme aplicável, ou (b) administrativa final e irrecorrível, inclusive decisão emitida pelo colegiado da CVM e confirmada no Conselho de Recursos do Sistema Financeiro Nacional (CRSFN), ou (c) decisão final arbitral contra o Gestor de exercer e/ou do Consultor Especializado relacionada a atividades ilícitas no mercado financeiro ou de valores mobiliários e/ou prevenindo, restringindo ou impedindo, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro; (iv) requerimento de falência pelo próprio Gestor; ou (v) decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial do Gestor.

Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos Ativos, bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

#### **DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

O Administrador prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472, devendo divulgá-las em sua página na rede mundial de computadores (<https://www.warren.com.br> em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado no Regulamento do Fundo e neste Prospecto Preliminar.

O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação aqui previstas e também no Regulamento do Fundo, enviar as informações periódicas sobre o Fundo à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

As comunicações exigidas por este Prospecto Preliminar serão consideradas efetuadas na data de sua expedição.

Para fins do disposto neste Prospecto Preliminar, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal.

O envio de informações ocorrerá por meio eletrônico, conforme previsto no *caput*. O envio de correspondência por meio físico somente será realizado em caso de impossibilidade operacional de envio por meio eletrônico.

Compete ao Cotista manter o Administrador atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o Administrador e a CVM.

#### **7.11. Assembleia Geral de Cotistas**

Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- (i) e as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alteração do Regulamento do Fundo, observado o disposto no artigo 17-A da Instrução CVM 472;
- (iii) destituição ou substituição do Administrador, bem como escolha de seu substituto;

- (iv) emissão de novas Cotas, sem prejuízo das emissões aprovadas pelo Administrador nos termos deste Regulamento, salvo até o limite do Capital Autorizado;
- (v) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo;
- (vi) dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;
- (vii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, se for o caso;
- (viii) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (ix) eleição e destituição do Representante dos Cotistas, bem como a fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (x) alteração do prazo de duração do Fundo;
- (xi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472, observado o disposto na seção "Informações Relativas ao Fundo", subseção "Política de Investimentos", na página 52 do presente Prospecto;
- (xii)
- (xiv) alteração da Taxa de Administração ou da Taxa de Performance

O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral ou de consulta aos Cotistas, sempre que: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e (iii) envolver redução das Taxas de Administração, de custódia ou de Performance..

A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado do Fundo.

Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral.

A Assembleia Geral também pode ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas ou pelo representante dos cotistas, observados os requisitos estabelecidos no Regulamento.

A convocação e instalação da Assembleia Geral observarão, quanto aos demais aspectos, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da Instrução CVM 472.

A primeira convocação da Assembleia Geral deverá ocorrer:

- (i) com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais ordinárias, isto é, aquelas em que for deliberada a aprovação das demonstrações financeiras do FUNDO ("**Assembleias Gerais Ordinárias**"); e
- (ii) com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais extraordinárias.

Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, conforme calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da respectiva Assembleia Geral Ordinária, ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da respectiva Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser ordinária e extraordinária.

O pedido de que trata o parágrafo acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, e deve ser encaminhado aos cotistas do Fundo em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da respectiva Assembleia Geral Ordinária.

Em todo caso, do ato de convocação constará dia, hora, local e, ainda, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral. A presença da totalidade dos cotistas dispensa a convocação.

O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias gerais:

- (i) em sua página na rede mundial de computadores;
- (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do FUNDO eventualmente sejam admitidas à negociação.

Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o parágrafo acima incluem, no mínimo, aquelas referidas no artigo 39, inciso V, da Instrução CVM 472, sendo que as informações referidas no artigo 39, inciso VIII, da Instrução CVM 472, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação da Assembleia Geral.

Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger o Representante dos Cotistas, as informações de que trata parágrafo acima, incluem: (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM 472, além (ii) das informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

Caso os cotistas ou o representante dos cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do parágrafo acima, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos I a III acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo de 10 (dez) dias contados da data de convocação da respectiva Assembleia Geral Ordinária, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto no parágrafo abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

Os percentuais mencionados acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo ao administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

As deliberações da Assembleia Geral poderão, a critério do Administrador, ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em carta enviada pelo Administrador a cada cotista para resposta no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto, observadas as demais disposições aplicáveis da Instrução CVM 472.

Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas na legislação e regulamentação aplicáveis e neste Prospecto Preliminar e no Regulamento do Fundo. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral ("**Maioria Simples**"), conforme procedimentos descritos nos Ofícios Circulares divulgados pela B3, nos termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pelo Administrador até o início da respectiva Assembleia Geral.

Dependem da aprovação por Maioria Simples que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) no mínimo metade das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas ("**Quórum Qualificado**"), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração do Regulamento do Fundo, ressalvado o disposto no §3º do artigo 51 do Regulamento do Fundo; (ii) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do Fundo; (iv) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, se for o caso; (v) dissolução e liquidação do Fundo, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos Ativos do Fundo que tenham por finalidade a liquidação do Fundo; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse nos termos dos Artigos 31-A, §2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472,; e (vii) alteração da Taxa de Administração ou da Taxa de Performance. Cabe ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

O Administrador poderá encaminhar aos Cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer os requisitos do Artigo 23 da Instrução CVM 472.

É facultado a cotistas do Fundo que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do Fundo, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, e, neste caso, o Administrador deverá encaminhar aos demais cotistas, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração em até 5 (cinco) dias úteis contados da solicitação sendo vedado ao Administrador: (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o parágrafo acima; (ii) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e (iii) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no parágrafo abaixo. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador em nome de cotistas serão arcados pelo Fundo.

Para a validade do voto por procuração, o documento com a indicação do voto do cotista deverá estar acompanhado de reconhecimento de firma dos signatários além dos documentos necessários para a comprovação dos poderes dos outorgantes, neste caso, quando aplicáveis.

O Cotista deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo.

Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo:

- (i) o Administrador e/ou Gestor e/ou Consultor Especializado;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou Gestor e/ou Consultor Especializado;
- (iii) empresas ligadas ao Administrador e/ou Gestor e/ou Consultor Especializado, seus sócios, diretores e funcionários;
- (iv) os demais prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.
- (v) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- (vi) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica a vedação aqui prevista neste artigo quando:

- (i) os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV do parágrafo acima;
- (ii) se houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou
- (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata a regulamentação aplicável.

A Assembleia Geral de Cotistas poderá a qualquer tempo, nomear um ou mais representantes dos cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos e investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos mesmos.

### **7.12. Política de Distribuição de Resultados**

A Assembleia Geral de Cotistas ordinária, a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, e deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

O Administrador deverá distribuir, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo e apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

O resultado auferido em cada uma das janelas semestrais dos referidos períodos poderá ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, até o 12º (décimo segundo) Dia Útil de cada mês,

subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

Eventual saldo remanescente, não distribuído a título de antecipação, poderá mediante aprovação por Assembleia Geral de Cotistas com proposta e justificativa apresentada pelo GESTOR para este fim, ter destinação diversa. O saldo de caixa existente no FUNDO que não for reinvestido em Ativos ou distribuído aos Cotistas será aplicado em qualquer um dos Ativos de Liquidez, a critério do GESTOR, observadas as competências do CONSULTOR ESPECIALIZADO, até que este encontre Ativos que atendam à Política de Investimento estabelecida neste Regulamento; O percentual mínimo a que se refere o parágrafo acima, será observado apenas para o montante semestral, sendo que a distribuição dos resultados, a título de adiantamento com periodicidade mensal, poderá não atingir o referido mínimo.

Farão jus aos rendimentos acima mencionados os titulares de cotas do Fundo no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento: (i) de rendimentos dos Ativos, (ii) de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em ativos de renda fixa, deduzida a Reserva de Contingência a seguir definida, e as demais despesas previstas neste Prospecto Preliminar para a manutenção do Fundo, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o disposto na regulamentação aplicável vigente

O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

**Reserva de Contingência:** Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos do Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão destinados para aplicações financeiras, de modo que o rendimento auferido decorrente desta aplicação irá compor a capitalização do valor da Reserva de Contingência.

O valor da Reserva de Contingência poderá ser correspondente à até 5% (cinco por cento) do valor de mercado total dos Ativos do Fundo. Caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa nos termos dos parágrafos acima, para a composição ou recomposição da Reserva de Contingência mencionada neste Prospecto Preliminar, até que se atinja o limite acima previsto, não obstante da observação dos limites, bem como requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

### **7.13. Situações de Conflito de Interesses**

Para fins do Regulamento, consideram-se situações de conflito de interesses aquelas listadas no artigo 34 da Instrução CVM 472. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, Gestor e/ou Consultor Especializado dependem de aprovação prévia, expressa, específica e informada da Assembleia Geral, observado que o conflito de interesses estará configurado em qualquer das, mas não se limitando as, seguintes situações:

- (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador ou de pessoas a eles ligadas;
- (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador ou pessoas a eles ligadas;
- (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo; e
- (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador ou pessoas a ele ligadas, ainda que para fins de gestão da necessidade de liquidez do Fundo e cuja estruturação e distribuição, conforme aplicável, tenha sido realizada pelo Administrador, por quaisquer dos Cotistas, por outras empresas a estes ligadas ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação.

Para fins do Regulamento, consideram-se pessoas ligadas:

- (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador conforme aplicável, bem como de seus respectivos administradores e acionistas, conforme o caso;
- (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador conforme aplicável, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos nos respectivos estatutos ou regimentos internos do Administrador conforme aplicável, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

#### **7.14. Divulgação de Informações**

O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM 472;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
  - (a) as demonstrações financeiras;
  - (b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472; e
  - (c) o relatório do Auditor Independente.
- (d) anualmente, tão logo receba, o relatório dos Representantes dos Cotistas;
- (iv) até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ordinária;
- (v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral ordinária.

O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

O Administrador deverá entregar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas do Fundo.

A divulgação de informações do Fundo será realizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos quotistas em sua sede, conforme endereço indicado no Regulamento.

O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida acima, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

A CVM pode determinar que as informações previstas aqui previstas devam ser apresentadas através de meio eletrônico ou da página da CVM na rede mundial de computadores, de acordo com a estrutura de banco de dados e programas fornecidos pela CVM.

As informações ou documentos referidos neste Capítulo podem, desde que expressamente previsto no Regulamento, ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

#### **7.14.1. Demonstrações Financeiras Auditadas, Informações Trimestrais e Eventos Subsequentes**

O Fundo não possui demonstrações financeiras auditadas tendo em vista que trata-se da primeira emissão do Fundo. Não obstante, as informações referentes à situação financeira do Fundo, as demonstrações financeiras, com os respectivos pareceres do Auditor Independente e relatórios da administração, os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM 472, quando elaborados se encontrarão disponíveis para consulta no site do Administrador (<http://www.ofertaspublicas.warren.com.br/>), e na página da CVM na rede mundial de computadores (<http://www.cvm.gov.br/>).

#### **7.15. Informações eventuais**

O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- (i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii) até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ordinária ou extraordinária;
- (iii) fatos relevantes;
- (iv) em até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do art. 45, § 4º, da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 da Instrução CVM 472 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;
- (v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral extraordinária; e
- (vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo Representante dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do Artigo 39 da Instrução CVM 472, conforme aplicável.

Sem prejuízo da regulamentação aplicável, em especial o rol exemplificativo previsto no §2º do Artigo 41 da Instrução CVM 472, para fins do Regulamento, considera-se relevante qualquer deliberação da assembleia geral ou do administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável: (a) na cotação das cotas do Fundo ou de valores mobiliários a elas referenciados; (b) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas do Fundo; e (c) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

#### **7.16. Representante dos Cotistas**

O Fundo poderá ter até 3 (três) representantes de Cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral, com prazos de mandato de até 1 (um) ano, observado os prazos abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, observado os seguintes requisitos:

- (i) ser cotista do Fundo;
- (ii) não exercer cargo ou função no Administrador e/ou Gestor e/ou no Consultor Especializado ou no controlador do Administrador e/ou Gestor e/ou no Consultor Especializado, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora de empreendimento imobiliário que seja objeto de investimento pelo Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iv) não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- (vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

A eleição dos representantes pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas e que representem, no mínimo: (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o fundo tiver até 100 (cem) Cotistas. A função de representante dos cotistas é indelegável.

Compete ao Representante dos Cotistas já eleito pelo Fundo informar ao Administrador e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Compete aos Representantes dos Cotistas exclusivamente:

- (i) fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

- (ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas cotas, exceto se aprovada nos termos e nos limites previstos nos termos do Regulamento;
- (iii) denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;
- (iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- (v) examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- (vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo: (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício Fundo; (b) indicação da quantidade de cotas de emissão do Fundo detida por cada um dos Representantes dos Cotistas; (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e (d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo, cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral;
- (vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo; e
- (viii) fornecer ao Administrador, em tempo hábil, todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso "(vi)" acima.

Os Representantes dos Cotistas podem solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Os pareceres e opiniões dos Representantes dos Cotistas do Fundo deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o administrador proceda à divulgação nos termos do Regulamento e da regulamentação aplicável.

Os Representantes dos Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais do Fundo e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas, sem prejuízo, os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos Representantes dos Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Os Representantes dos Cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos cotistas além de exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

#### **7.17. Da Dissolução, Liquidação e Amortização Parcial de Cotas**

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo, sendo que o Fundo será liquidado exclusivamente por meio de deliberação dos Cotistas reunidos Assembleia Geral.

Para todos os fins, a dissolução e a liquidação do Fundo obedecerão às regras da Instrução CVM 472 e, no que couber, às regras gerais da CVM sobre fundos de investimento.

A liquidação do Fundo e o conseqüente resgate das Cotas serão realizados após a alienação da totalidade dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo e o produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas, após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo em moeda corrente nacional, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da conclusão da referida alienação, salvo se de forma distinta restar deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Gera. Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo, deduzido das despesas e demais exigibilidades do Fundo pelo número das Cotas emitidas pelo Fundo.

Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos constantes do parágrafo acima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega dos ativos do Fundo aos

Cotistas, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e na proporção da participação de cada Cotista, observado, nessa hipótese, o quanto se segue:

- I. A Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação; e
  - (i) Na hipótese de a Assembleia Geral não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos Cotistas de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, tais ativos serão entregues em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o Administrador, o Gestor e o Consultor Especializado estarão desobrigados em relação às responsabilidades estabelecidas neste Prospecto Preliminar, ficando o Administrador autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste inciso, serão ainda observados os seguintes procedimentos: (a) o Administrador deverá notificar os Cotistas, na forma estabelecida neste Prospecto Preliminar, para que os mesmos elejam um Administrador para o referido condomínio, na forma do Art. 1.323 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("**Código Civil**"), informando a proporção de ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do Administrador perante os Cotistas após a constituição do condomínio; (b) caso os Cotistas não procedam à eleição do Administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o item (a) acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha a maioria das cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer Cotistas inadimplentes, se houver; e (c) o Administrador e/ou empresa por este contratada, às expensas do Fundo, fará(ão) a guarda dos ativos pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contado da notificação referida na alínea "(a)" acima, durante o qual o Administrador do condomínio eleito pelos cotistas indicará ao Administrador data, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos aos Cotistas. Expirado tal prazo sem que tenha havido a referida indicação, o Administrador poderá promover, às expensas do Fundo, a consignação em pagamento dos ativos integrantes da carteira do Fundo na forma do Art. 334 do Código Civil.

No caso de resgate das Cotas mediante entrega dos ativos do Fundo, conforme indicado acima, este será realizado fora do ambiente da B3.

Na hipótese de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

- (a) no prazo de 15 (quinze) dias:
  - I. o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e
  - II. o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/ME.
- (b) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo acompanhada do parecer do auditor independente.

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas Cotas por decisão do Administrador, mediante recomendação do Gestor nesse sentido.

A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Caso o Fundo efetue amortização de capital, os Cotistas deverão encaminhar cópia do Pedido de Reserva ou as respectivas notas de negociação das Cotas do Fundo ao Administrador, comprobatórios do custo de aquisição de suas Cotas. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

#### **7.18. Demonstrações Financeiras do Fundo**

O Fundo terá escrituração contábil destacada da Instituição Administradora e suas demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM.

As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez em que serão investidos os recursos do Fundo.

O exercício do Fundo deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, ou seja, terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de julho e término em 30 de junho de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

#### **7.19. Alteração do Tratamento Tributário**

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada (“Lei nº 9.779/99”), estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que: (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, observados os termos do parágrafo acima; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

De acordo com o Parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, não haverá incidência do IRRF e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Não há garantia do Administrador ou de qualquer terceiro de que os cotistas poderão se valer do tratamento tributário mais benéfico ou de que será possível tomar medidas para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas.

## 8. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

### 8.1. Apresentação do Administrador, Coordenador Líder, Custodiante e Escriturador

A **WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 92.875.780/0001-31, com endereço na Av. Osvaldo Aranha, nº 720, Conj. 201, Bairro Bom Fim, CEP: 90.035-191, na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, instituição autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 9.310 de 10 de maio de 2007 ("**Administrador**");

### 8.2. Apresentação do Gestor

**VECTIS GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 12.620.044/0001-01, com sede Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, nº 758, 13º andar, cj. 132

### 8.3. Apresentação do Consultor Especializado

**WARREN BRASIL GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Av. Osvaldo Aranha, nº 720, sala 201, CEP 90.035-191, inscrita no CNPJ sob o nº 24.176.946/0001-71 ("**Consultor Especializado**");

### 8.4. Apresentação do Auditor Independente

Foi contratada a **KPMG AUDITORES INDEPENDENTES S.A.**, instituição com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, no 105, Torre A, 6º a 12º andares, Vila São Francisco, CEP 04711-904, inscrita no CNPJ sob o nº 57.755.217/0001-29 ("**KPMG**" ou "**Auditor Independente**") para prestar os serviços de auditoria do Fundo.

## 9. TRIBUTAÇÃO

### 9.1. Da Tributação

Com base na legislação em vigor no Brasil na data do Regulamento do Fundo, este item traz as regras gerais de tributação aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e aos titulares de suas cotas e não tem o propósito de ser uma análise completa e exaustiva de todos os aspectos tributários envolvidos nos investimentos em Cotas. Alguns titulares de Cotas podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Regulamento para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Cotistas do Fundo.

### 9.2. Tributação no nível da carteira do Fundo

Como regra geral, as carteiras dos fundos de investimento não estão sujeitas à tributação pelo Imposto de Renda ("IR") (Art. 28, §10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997 – "**Lei 9.532/97**"), ressalvado o disposto nos parágrafos abaixo.

Nos termos do Art. 16-A, §1º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("**Lei 8.668/93**") incide o Imposto de Renda Retido na Fonte ("**IRRF**"), observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, sobre os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa e/ou variável, com exceção às aplicações em outros fundos de investimento imobiliário, ou na remuneração produzida por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

Em linha com o Art. 18 da Lei 8.668/93 e com a manifestação da Receita Federal do Brasil ("**RFB**"), emitida por meio da Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 4 de julho de 2014, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação ou no resgate de cotas de outros FIIs, sujeitam-se à incidência do IR à alíquota de 20% (vinte por cento) de acordo com as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável e, no caso do resgate, na fonte.

Conforme Art. 16-A da Lei 8.668/93, o IR pago no nível da carteira do Fundo, conforme previsão acima, poderá ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital, de modo proporcional à participação do Cotista, pessoa jurídica ou pessoa física tributados, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do Art. 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 ("**Lei 11.033/04**").

Caso o Fundo aplique recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, sua carteira estará sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível, nos termos do Art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o que inclui tributos como o Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica ("**IRPJ**"), a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido ("**CSLL**"), a Contribuição ao Programa de Integração Social ("**PIS**") e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social ("**COFINS**"), observado que:

- I. considera-se pessoa ligada à cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada à cotista pessoa jurídica a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do Art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("**Lei das Sociedades por Ações**"); e
- II. o investidor pessoa física, ao subscrever ou adquirir cotas deste Fundo no mercado, deverá observar se as condições previstas acima são atendidas para fins de enquadramento na situação tributária de isenção de imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

As aplicações realizadas pelo Fundo, em regra, estão atualmente sujeitas à incidência do Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários (“**IOF/Títulos**”) à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento (Art. 1º, § 2º, da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994).

**Parágrafo Único** – Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

### 9.3. Tributação dos Cotistas do Fundo de residentes no Brasil

O Fundo é obrigado a distribuir aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados segundo o regime de caixa com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano (Art. 10 da Lei 8.668/93). A distribuição destes lucros pelo Fundo a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeita-se à incidência do IR, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Por ser o Fundo um condomínio fechado, o IRRF incidirá sobre o rendimento auferido (i) na amortização das cotas; (ii) na alienação de cotas; e (iii) no resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo, observado que:

- I. na alienação de cotas por Cotista, pessoa física como ganho de capital de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza, quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores, ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa; e
- II. observado que Cotista, pessoa jurídica deverá apurar o ganho líquido de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

O IR pago nos eventos de que tratam os itens I e II acima, será considerado (i) definitivo no caso de investidores pessoas físicas e (ii) antecipação do IR de Pessoa Jurídica para Cotistas pessoas jurídicas.

Em conformidade com o disposto no Art. 3 da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 (“**Lei 11.033/04**”), alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005 (“**Lei 11.196/05**”), o Cotista, pessoa física ficará isento do IRRF sobre os rendimentos distribuídos na hipótese de o Fundo, cumulativamente:

- I. possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) Cotistas;
- II. o Cotista, pessoa física, individualmente, não possuir participação em Cotas do Fundo em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de Cotas emitidas do **FUNDO**;
- III. o Cotista, pessoa física não seja detentor de Cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo **FUNDO** no período, e, ainda;
- IV. cujas Cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Conforme previsão do Art. 40, § 2º, da IN RFB nº 1.585/15, a verificação das condições mencionadas no parágrafo 2º acima será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador e do Gestor no sentido de que o Fundo manterá as características previstas nos incisos I a III do parágrafo acima, principalmente quanto ao fato de o Fundo ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas para fins da isenção do Cotista, pessoa física, visto que as Cotas serão negociadas livremente no mercado secundário.

O IR pago nos eventos acima será considerado (i) definitivo no caso de investidores pessoas físicas e pessoas jurídicas optantes pelo Simples Nacional ou isentas e (ii) antecipação do IR de Pessoa Jurídica para Cotistas pessoas jurídicas tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado.

Há a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) como antecipação, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação (Art. 78 da Lei 8.981 c/c Art. 2º, "caput" e §1º, da Lei 11.033 e Art. 63, da Instrução Normativa nº 1585/2015).

O IOF/Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia.

#### **9.4. Tributação dos Cotistas do Fundo não-residentes no Brasil**

Como regra geral, os Cotistas do Fundo residentes e domiciliados no exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas do Fundo residentes no Brasil. Os Cotistas do Fundo residentes e domiciliados no exterior, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada, e que não residam em país ou jurisdição com tributação favorecida nos termos do Art. 24 da Lei nº. 9.430, de 27 de dezembro de 1996, conforme alterada ("**Investidores 4373**"), estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Como regra geral, os ganhos de capital e rendimentos auferidos por tais Cotistas estarão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da IN RFB nº 1.585/15.

No entanto, nos termos do Art. 85, § 4º, da IN RFB nº 1.585/15, estarão isentos do IR os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física não residente no Brasil, inclusive com domicílio em jurisdição com tributação favorecida, que se qualifique como Investidor 4373, cujas cotas sejam negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas do Fundo ou cujas Cotas lhe atribuam direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas, observado que:

- I. considera-se "jurisdição com tributação favorecida", para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezesete por cento), no caso das jurisdições que atendam aos padrões internacionais de transparência previstos na IN da RFB nº 1.530, de 19 de dezembro de 2014 ("**IN 1.530/14**"), assim como o país ou dependência com tributação favorecida aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes;
- II. a lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa da RFB nº 1.037, de 04 de junho de 2010 ("**IN 1.037/10**");

Os ganhos de capital auferidos pelos Investidores 4373 ficam isentos do imposto de renda sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (Art. 81, §§ 1º e 2º, "b", da Lei 8.981). Sendo assim, os ganhos auferidos pelos Investidores 4373 na alienação de Cotas do Fundo realizadas em bolsa de valores, estão isentos do IRRF.

A liquidação das operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro para ingresso de recursos no país para aplicação no mercado financeiro e de capitais estão sujeitas à alíquota 0% (zero por cento) do Imposto sobre Operações de Câmbio ("**IOF/Câmbio**"). A mesma alíquota aplica-se às remessas efetuadas para retorno dos recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

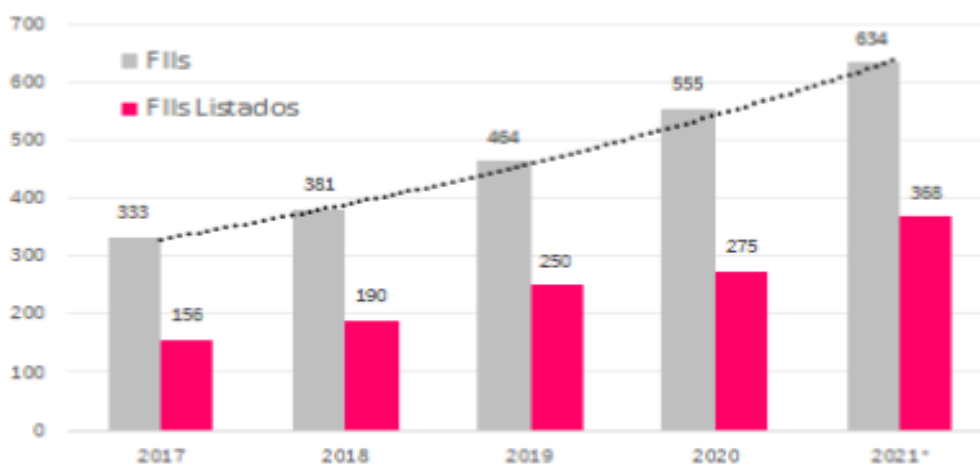
O Administrador e o Gestor não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

## 10. VISÃO GERAL DO SETOR IMOBILIÁRIO E DOS FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

### 10.1. Mercado de Fundos Imobiliários, com crescimento de fundos listados

Nos últimos anos, temos observado uma expansão expressiva do mercado de FIIs, com aumento no número de FIIs listados e novas ofertas públicas já endereçadas para ocorrer nos próximos meses. Cada vez mais este veículo vem sendo aceito pelo investidor ingressar ao mercado imobiliário.

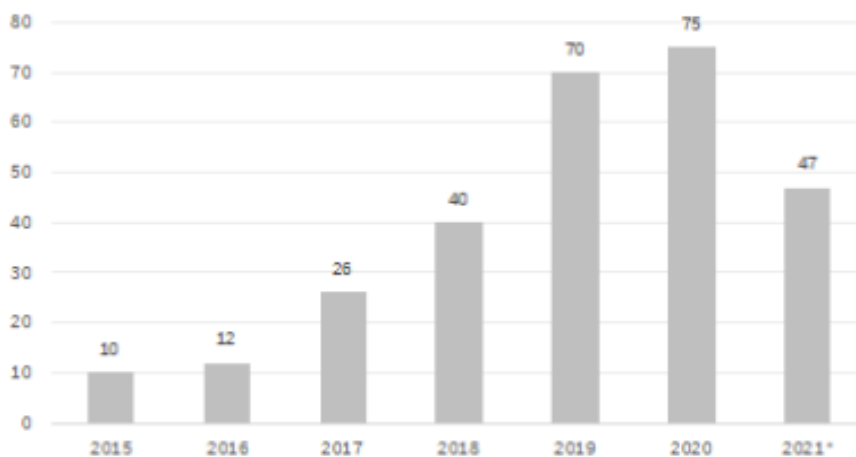
#### Quantidade de Fundos Imobiliários



Fonte: B3 - Boletim FII/ Set.

Os fundos imobiliários podem conter diversos tipos de ativos em sua carteira. Os chamados fundos de tijolo administram imóveis físicos, como galpões logísticos, lajes corporativas, shopping centers, hospitais, agências bancárias e indústrias. Já os fundos de papel possuem títulos e valores mobiliários, como CRIs. E os Fundos de fundos ("FoFs") contêm cotas de outros fundos imobiliários, o que permite que um investidor possa se expor ao mercado imobiliário de diferentes formas, adquirindo ativos e se expondo a produtos que antes não eram de fácil acesso.

#### Número de Ofertas de FIIs



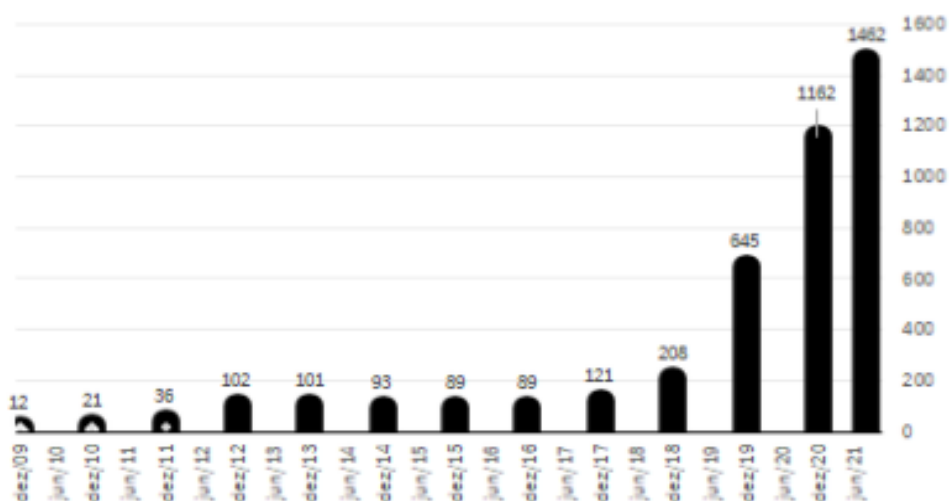
Fonte: B3 - Boletim FII/ Set.

## 10.2. As pessoas físicas adotaram os FIIs como uma modalidade de investimentos

Nos últimos três anos, observamos uma expansão do número de investidores pessoas físicas acessando o mercado imobiliário. Além de ser um ativo com lastro difundido no Brasil (imóveis ou dívida atrelada a imóveis), o investidor pessoa física vem aderindo ao veículo pelo seu potencial de correção inflacionário e retorno via distribuição de resultados de forma recorrente.

O ativo é entendido como um ativo de renda variável que tem como benefício a isenção fiscal sobre os dividendos para os investidores pessoas físicas, desde que atendam a três requisitos: (i) as cotas forem negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, (ii) o FII tiver no mínimo 50 (cinquenta) cotistas e (iii) o cotista for titular de menos de 10% (dez por cento) do total de cotas, ou de cotas que lhe deem direito a rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos do FII.

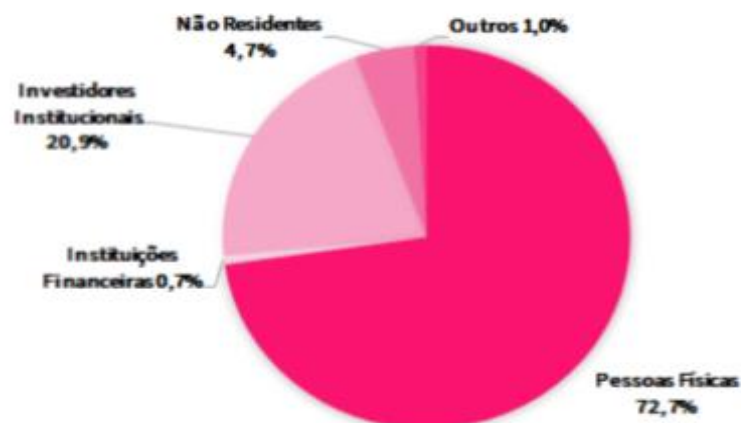
**Número Investidores Pessoa Física em FIIs**



Fonte: BS - Boletim FII/ Set.

Os fundos imobiliários são obrigados por lei (artigo 10, inciso XI da Lei nº 9.779/1999) a distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do lucro caixa apurado pelo fundo a cada semestre. Normalmente, os aluguéis auferidos pelos imóveis que integram as carteiras dos FII são indexados a índices de preços como o IGP-M ou o IPCA, facilitando a preservação do poder de compra do patrimônio do investidor.

### Participação por Tipo de Investidor

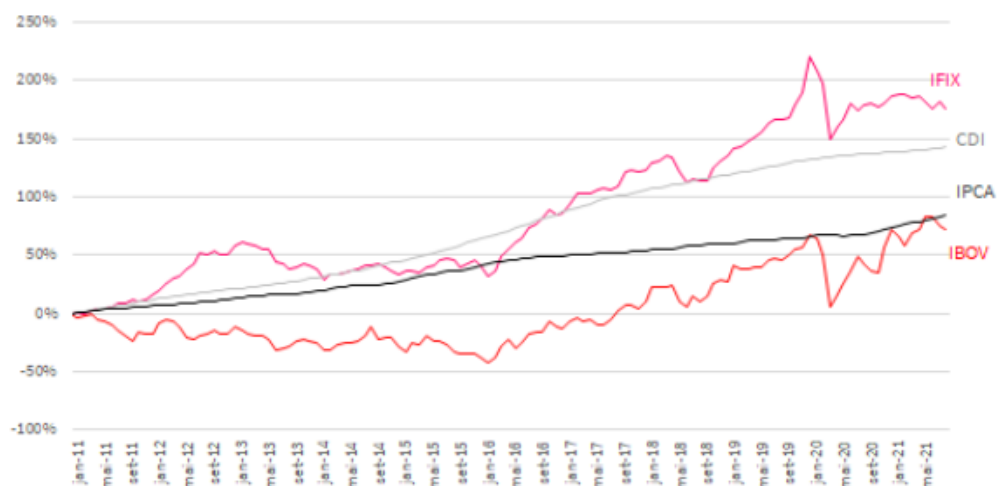


Fonte: B3 - Boletim FII/ Set.

Ademais, se o FII obtiver exposição à créditos securitizados do setor imobiliário, o veículo pode ser entendido como um fundo de crédito negociado em bolsa com liquidez e pagamento em até dois dias úteis.

### 10.3. Imobiliários e outros ativos

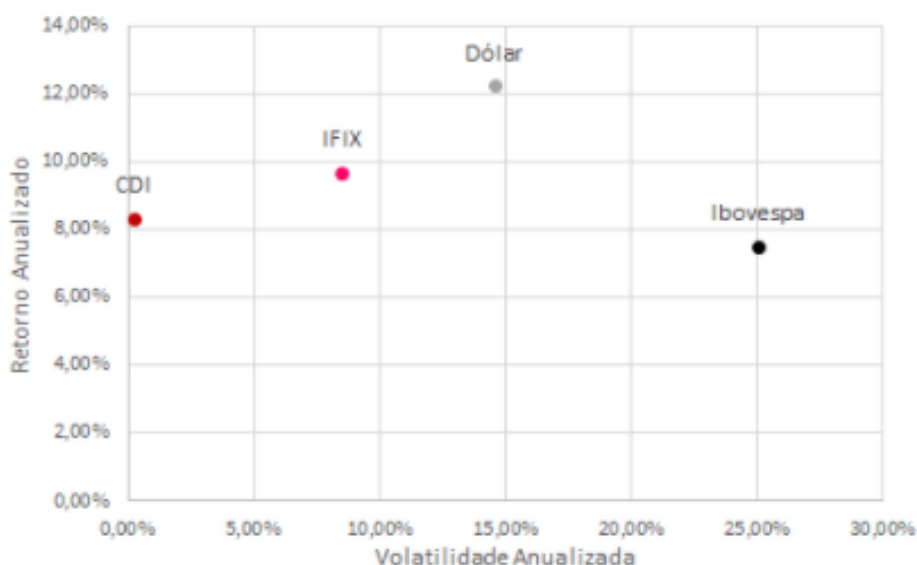
Desde sua criação pela B3, em dezembro de 2010, o IFIX teve um retorno total de 174% (cento e setenta e quatro por cento) até agosto de 2021. Importante destacar que este desempenho dos fundos imobiliários, medido ao longo de um período de aproximadamente 8 anos e passando por diversas fases do ciclo imobiliário, foi superior a outras classes de ativos como, por exemplo, o CDI que atingiu 143% (cento e quarenta e três por cento) e o Ibovespa que atingiu 71% (setenta e um por cento).



Fonte: BCB, B3.

### 10.4. Retorno x Risco

Quando comparamos o retorno histórico e volatilidade de dezembro de 2010 a agosto de 2021, o retorno anualizado do IFIX foi maior que o retorno do principal índice acionário brasileiro, o Ibovespa, com uma volatilidade menor.



Fonte: ES, Quantum, Economias.

### 10.5. Yield IFIX

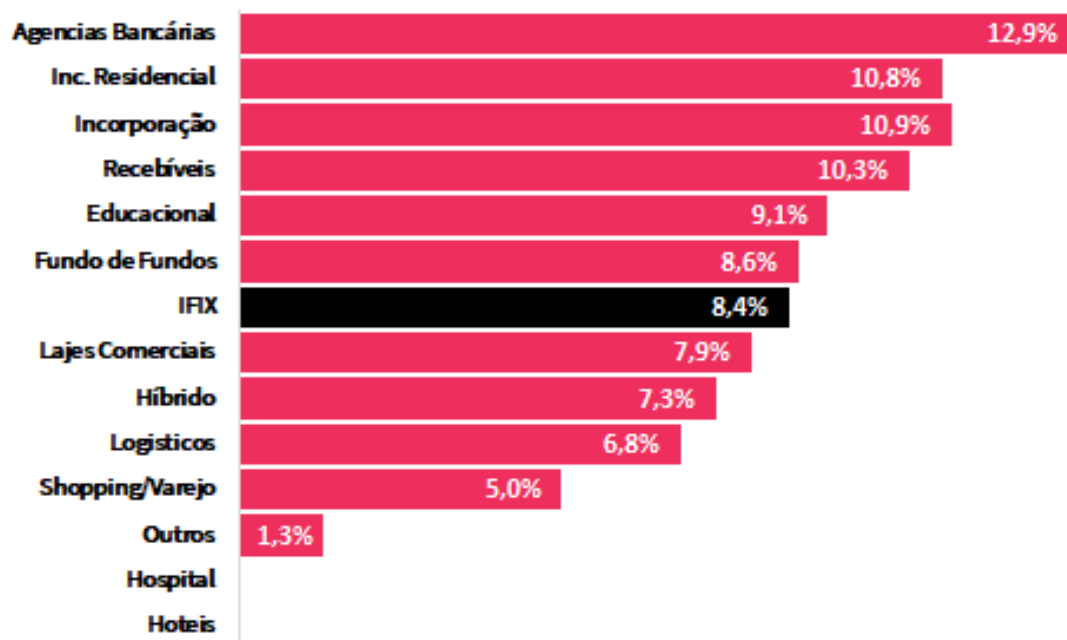
Historicamente, o dividend yield dos FIIs negociados costuma ter um comportamento similar ao juro real, acrescido de um prêmio de risco em função da percepção de risco do ativo transacionado. O gráfico abaixo compara o comportamento do dividend yield dos FIIs que compõem o IFIX com o juro real, neste caso representado pelo índice IMA-B.



Fonte: Bloomberg, Economias.

### 10.6. Por que investir em FII de CRI

Investimentos em FIIs de CRIs estão em expansão. O “boom” imobiliário rendeu boas oportunidades no passado recente, oferecendo taxas convidativas para quem investiu em títulos de recebíveis. Atualmente a expectativa para os próximos anos é de aquecimento do setor imobiliário.

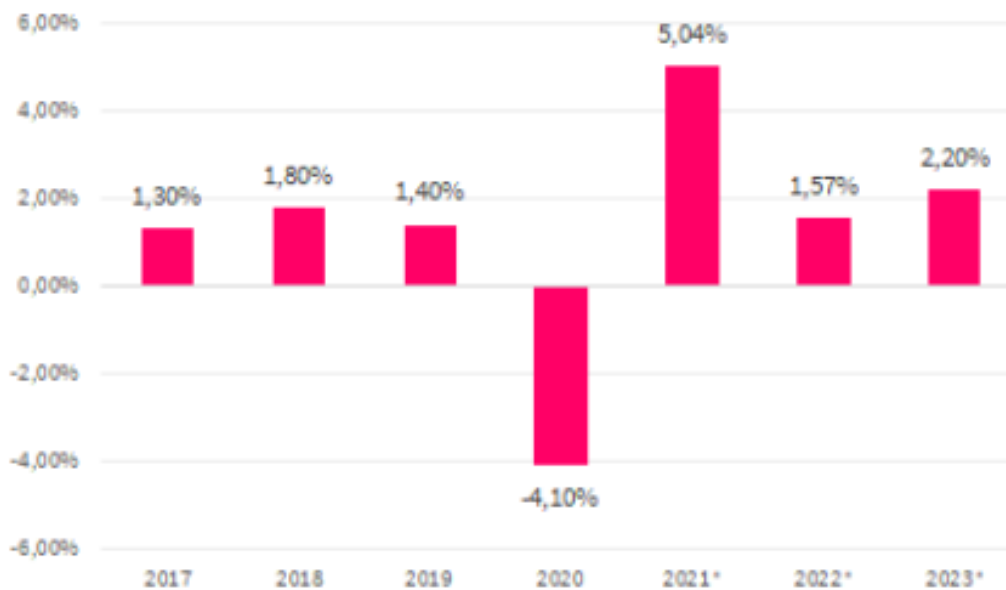


Visão do gestor sobre o setor imobiliário, no qual incluímos os dados presentes no material publicitário

### 10.7. Crescimento econômico, nível de preços e juros se estabilizando

A economia brasileira, nos últimos dois anos, passou por um período bastante turbulento com a eclosão da pandemia de Covid-19 e as diversas medidas econômicas que vêm sendo implementadas desde então. É um período no qual estamos vendo uma expressiva volatilidade da atividade econômica, com redução expressiva do Produto Interno Bruto (PIB) brasileiro em 2020, no entanto uma recuperação substancial que vem ocorrendo em 2021. Para os próximos anos, observamos a continuidade da tendência ascendente do PIB, porém em menor intensidade.

### Crescimento PIB Real

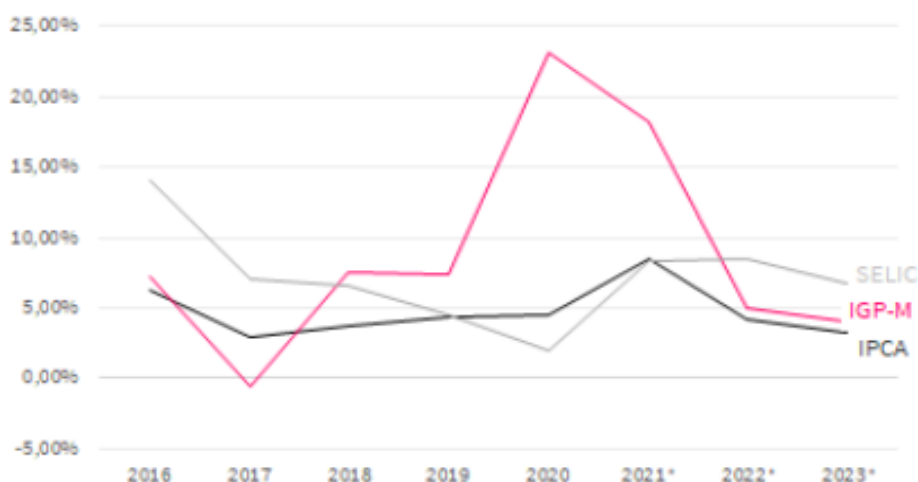


\* Expectativa Boletim Focus  
Fonte: Ipea, BCB.

Além disso, estamos observando algumas mudanças estruturais na economia brasileira. Desde 2016, temos observado o aprimoramento das instituições de controle e desenvolvimento econômico, apesar dos acontecimentos recentes quanto a política fiscal brasileira. Com isso, os juros estruturais da economia vêm apresentando uma tendência de queda e as expectativas de inflação seguem em ancoradas para 2023 e 2024.

Em 2021, observamos uma aceleração dos principais índices de preço, o IPCA e o IGP-M, que são utilizados majoritariamente para correção dos ativos adquiridos pelo Fundo. É uma situação em que a estratégia se torna atrativa à medida que permite a correção do capital bem como um adicional de juros.

### Índices de Preço e Taxa Básica de Juros



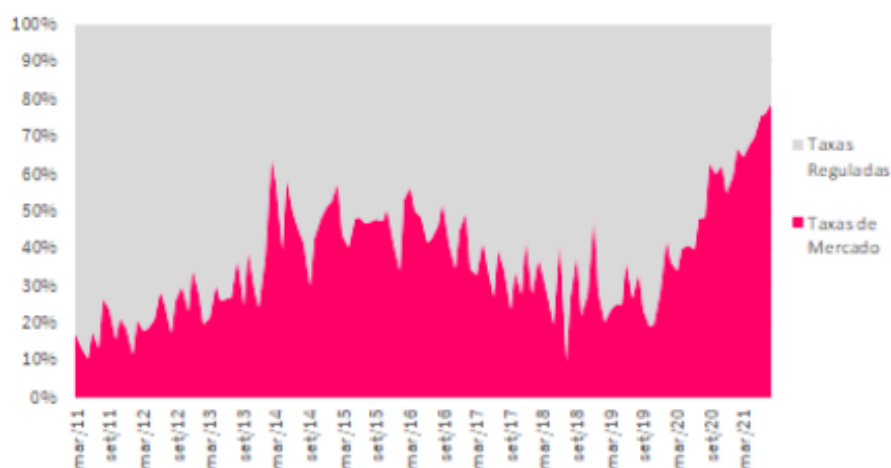
\* Expectativa Boletim Focus  
Fonte: Ipea, BCB.

Os possíveis cenários econômicos do Brasil nos próximos anos impactam de maneira diferente cada um dos segmentos imobiliários. Apesar de ser uma tendência que deve a se reduzir nos próximos anos, acreditamos que 2022, ainda será um ano com uma tendência inflacionária mais alta, como podemos observar pelas recorrentes atualizações das expectativas do relatório Focus publicado pelo Banco Central do Brasil (BCB), cenário positivo para os fundos imobiliários que possuem recebíveis como ativo alvo.

### 10.8. Concessão de financiamento imobiliário em forte alta

Desde o princípio da pandemia, os mercados de construção civil e imobiliário estão apresentando resultados surpreendentes. Em 2020, observamos rápida recuperação do setor imobiliário atrelada à expansão dos financiamentos imobiliários. O novo patamar de juros possibilitou a mudança na composição das taxas, dando maior participação às taxas de mercado. O mercado vem expandindo a participação de financiamentos com taxas de mercado, movimento que tende a continuar dada a penetração que o mercado de capitais vem obtendo junto ao financiamento imobiliário.

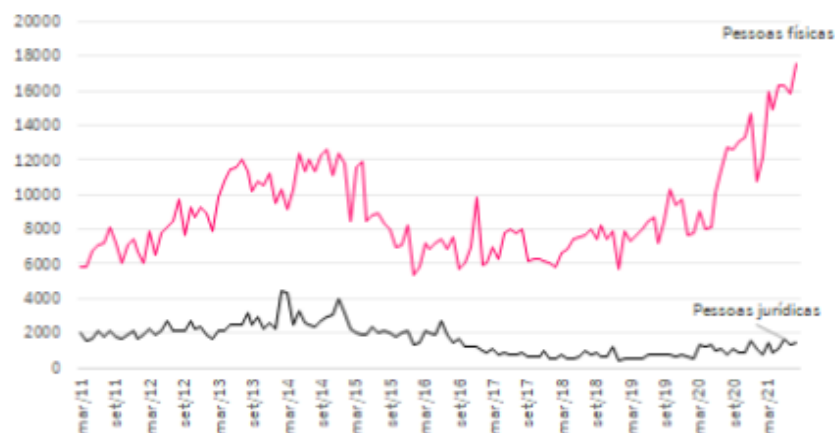
**Financiamento Imobiliário - Taxa de Juros**



Fonte: BCB.

Mesmo em um momento de crise, um conjunto de fatores fez com que a venda de imóveis no país tivesse um crescimento de 9,8% em relação a 2019. No ano passado, de um lado, as taxas de juros das aplicações estavam muito reduzidas por conta da queda da Selic. Do outro, os juros dos financiamentos imobiliários caíram também para um piso histórico, o que permitiu que mais famílias se tornassem elegíveis, além de atrair investidores ao mercado.

### Financiamento Imobiliário - Concessões por Perfil (R\$ - Milhões)



Fonte: BCB.

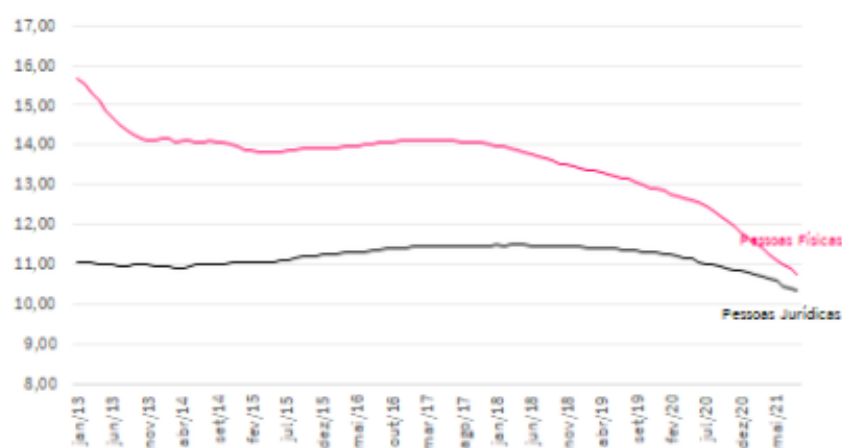
Os financiamentos para a compra e a construção de imóveis bateram recorde em 2020, impulsionados pelas pessoas físicas. Da mesma forma, foi observada uma mudança nas taxas utilizadas nos contratos. Ocorreu uma redução da utilização da taxa regulada e aumento da utilização das taxas de mercado para os contratos de financiamento, cenário positivo para o mercado de crédito imobiliário e securitização.

#### 10.9. Preços de imóveis crescentes e taxas de financiamentos em queda

Concomitantemente com o aumento da utilização da taxa de mercado para os financiamentos, vem ocorrendo um aumento no preço dos imóveis. Com a redução da taxa de juros, o setor imobiliário se tornou mais atrativo para os compradores.

É um movimento que torna o mercado de crédito imobiliário mais saudável e tende a trazer externalidades positivas para o setor, com maior atividade e desenvolvimento.

#### Taxa de Mercado Financiamento Imobiliário por perfil



Fonte: BCB-Desig.

Após um período negativo para o setor imobiliário, o cenário observado em 2020 fortaleceu a retomada dos investimentos em moradia. Esta tendência foi reforçada pela queda na taxa básica de juros, gerando incentivo adicional ao setor. Este cenário é muito propício para o financiamento imobiliário.

## Preço Imóveis Residenciais



Fonte: BCB-Desaj.

## **11. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA**

### **11.1. Relacionamento entre as Partes**

Além do relacionamento referente à Oferta, as instituições envolvidas na operação mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, com o Administrador, o Coordenador Líder ou sociedades de seus conglomerados econômicos, podendo, no futuro, serem contratados pelo Administrador, pelo Coordenador Líder ou sociedades de seus conglomerados econômicos para assessorá-los, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

### **11.2. Relacionamento entre o Administrador, Coordenador Líder, Custodiante e Escriturador e o Gestor**

O Administrador e o Gestor não são partes integrantes do mesmo conglomerado financeiro.

O Administrador não mantém, na data deste Prospecto Definitivo, qualquer relacionamento comercial relevante com o Gestor, além do relacionamento decorrente do fato de o Gestor ter sido contratado pelo Administrador para a gestão da carteira do Fundo.

O Administrador e o Gestor não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

### **11.3. Relacionamento entre o Administrador e o Coordenador Líder, Custodiante e Escriturador**

Nos termos do Regulamento, o Administrador atuará como Coordenador Líder, Custodiante e Escriturador no âmbito da Oferta.

### **11.4. Relacionamento do Administrador, Coordenador Líder, Custodiante e Escriturador com o Consultor Especializado**

O Administrador, Coordenador Líder, Custodiante e Escriturador possui vínculo societário com o Consultor Imobiliário, tendo em vista que estão sob o controle comum.

O Consultor Especializado firmou contrato com o Administrador, em nome do Fundo, relativo à prestação de serviços de consultoria especializada, com prazo de vigência corresponde ao prazo de duração do Fundo. A remuneração do Consultor está contida na Taxa de Administração, e pela Taxa de Performance, ambas discriminadas expressamente no Regulamento.

Na data deste Prospecto, não existem entre o Consultor Especializado e o Administrador/Coordenador Líder outras relações comerciais relevantes além da acima descrita.

### **11.5. Relacionamento do Administrador com o Auditor Independente**

Além da auditoria do Fundo, o Auditor Independente também audita outros fundos do Administrador e Consultor Especializado do Fundo.

### **11.6. Relacionamento do Gestor com o Consultor Especializado**

O Administrador e o Gestor não são partes integrantes do mesmo conglomerado financeiro.

O Consultor Especializado não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Gestor, além do relacionamento decorrente do fato de ter sido contratado pelo Administrador para auxiliar o Gestor para a gestão da carteira do Fundo.

O Consultor Especializado e o Gestor não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

### **11.7. Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400**

O Administrador prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, declarando que (a) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição; (b) este Prospecto contém, na presente data, e conterá, em cada data de atualização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; (c) este Prospecto, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando a, a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM 472; e (d) as informações contidas neste Prospecto, e fornecidas ao mercado durante a Oferta, são verdadeiras, conforme o disposto no artigo 56 da Instrução CVM 400 e no item 2.4 do Anexo III da Instrução CVM 400.

O Coordenador Líder prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, declarando que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (a) as informações prestadas pelo Fundo e pelo Administrador sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição da Oferta, inclusive aquelas constantes do Estudo de Viabilidade, bem como aquelas eventuais ou periódicas que integram este Prospecto, inclusive suas respectivas atualizações, são, nas datas de suas respectivas divulgações, suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder declarou, ainda, que (i) o Prospecto contém, na presente data, e conterá, em cada data de atualização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, bem como que (ii) o Prospecto, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando a, a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM 472. As declarações do Administrador e do Coordenador Líder relativas ao artigo 56 da Instrução CVM 400 encontram-se nos Anexos III e IV deste Prospecto Definitivo.

## **12. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS**

### **12.1. Informações aos Cotistas**

O Administrador publicará as informações referentes ao Fundo, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores (<https://www.warren.com.br>) e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede.

### **12.2. Remessa de Informações à CVM e à Entidade Administradora do Mercado Organizado**

O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à disponibilização das informações referida no item Informação aos Cotistas acima, enviar as informações à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, e à B3.

### 13. INFORMAÇÕES RELEVANTES

#### 13.1. Esclarecimentos a respeito da Oferta

Maiores esclarecimentos a respeito da Oferta, bem como cópias do Regulamento e do Prospecto, poderão ser obtidos junto ao Administrador, aos Coordenadores, à CVM e à B3, nos endereços a seguir indicados:

##### 13.1.1. Administrador e Coordenador Líder

###### **WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA.**

Att.: Gustavo Kosnitzer

Avenida Osvaldo Aranha, nº 720, 2º andar, Bom Fim

Porto Alegre – RS

Telefone: (51) 4042-0024

E-mail: [gustavo.kosnitzer@warren.com.br](mailto:gustavo.kosnitzer@warren.com.br)

Website: <https://ofertaspublicas.warren.com.br/> (Neste Website clicar no centro "Ver Ofertas", selecionar "1º Emissão WARREN VECTIS SECURITIES - FII", descer a página e selecionar "Regulamento" ou "Prospecto Preliminar").

##### 13.1.2. Gestor

###### **VECTIS GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**

Att.: Laercio Boaventura

Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, nº 758, 13º andar, cj. 132

São Paulo - SP

Telefone: (11) 4480-1030

E-mail: [vectisgestao@vectis.com.br](mailto:vectisgestao@vectis.com.br)

Website: <https://www.vectis.com.br/vectisgestao/> (Para acessar o Prospecto e o Aviso ao Mercado neste site, acessar "Fundos" > "Warren Securities FII" > clicar em "Detalhes do Fundo" > localizar "Documentos" > "Ver demais documentos", e então acessar o Prospecto e o Aviso ao Mercado.

##### 13.1.3. Consultor Especializado

###### **WARREN BRASIL GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.**

Att.: [REDACTED]

Avenida Osvaldo Aranha, nº 720, sala 201

Telefone: (51) [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]

Website: <https://ofertaspublicas.warren.com.br/> (Neste Website clicar no centro "Ver Ofertas", selecionar "1º Emissão WARREN VECTIS SECURITIES - FII", descer a página e selecionar "Regulamento" ou "Prospecto Preliminar").

#### 13.1. Comissão de Valores Mobiliários – CVM

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar Rio de Janeiro – RJ

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, Edifício Delta Plaza, São Paulo – SP

Website: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na parte esquerda da tela, clicar em "Assuntos"; clicar em "Regulados"; clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)"; clicar em "Fundos de Investimentos" e depois "Fundos Registrados"; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível "WARREN VECTIS SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO

IMOBILIÁRIO - FII"; clicar em "aqui" em "Para consultar documentos desse fundo enviados a partir de 01/06/2016, acesse o sistema Fundos.NET" selecionar o documento desejado (assembleias, fato relevante, prospecto distribuição, regulamento etc.); e, por fim, clicar em "Regulamento" ou "Prospecto Preliminar")

### **13.1.5. B3 S.A. - Brasil, Bolsa Balcão**

Praça Antonio Prado, nº 48 São Paulo – SP

Website: [http://www.b3.com.br/http://www.b3.com.br/pt\\_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimento-imobiliario-fii.htm](http://www.b3.com.br/http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimento-imobiliario-fii.htm) (neste website buscar FII e selecionar "WARREN VECTIS SECURITIES - FII", acessar "Informações Relevantes" e selecionar o ano "2021", localizar e selecionar a opção "Regulamento" ou "Prospecto Preliminar").

## **ATENDIMENTO AOS COTISTAS**

### **13.2. Atendimento aos Cotistas**

#### **13.2.1. Ouvidoria**

Aplicando no Fundo, o Investidor receberá uma cópia do Regulamento e do presente Prospecto. A leitura destes instrumentos deve ser feita com atenção.

Para obter maiores esclarecimentos relacionados ao Fundo e/ou ao Regulamento, contate o Administrador, nos dados para contato abaixo identificados, que estará apto também a transmitir informações adicionais sobre este produto, assim como receber críticas e sugestões.

#### **Coordenador Líder**

#### **WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA**

Att.: Gustavo Kosnitzer /Natan Santos

Av. Osvaldo Aranha, nº 720, Conj. 201, Bairro Bom Fim, CEP: 90.035-191, na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul

Telefone:

**E-mail:** [natan.santos@warren.com.br](mailto:natan.santos@warren.com.br); [gustavo.kosnitzer@warren.com.br](mailto:gustavo.kosnitzer@warren.com.br); [oferta.publica@warren.com.br](mailto:oferta.publica@warren.com.br); [thiago.sarandy@warren.com.br](mailto:thiago.sarandy@warren.com.br)

**Website:** <http://www.warren.com.br>

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

